

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE

Nós, os proprietários ou promitentes compradores das frações ideais do CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE, localizado no Distrito Federal-DF, firmamos o presente instrumento de alteração da CONVENÇÃO atual, para administração, conservação e ordem interna do referido CONDOMÍNIO, que se regerá pelas normas deste instrumento, pelo Regimento Interno e pela legislação pertinente, mediante as seguintes cláusulas e condições.

Capítulo I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º. O Condomínio Ecológico Parque do Mirante, CNPJ/MF nº 73.989.884/0001-15 é uma entidade de direito civil sem fins lucrativos, de duração indeterminada, com sede no Distrito Federal, sendo constituído por uma área de terras medindo 379.613,81 m², de acordo com títulos de domínio e posse assim representados:

I – Escritura Pública de Compra e Venda lavradas às fls. 127/128 do livro nº 133 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Planaltina de Goiás, datada de 09 de maio de 2001, no qual Franz Rulli Costa e esposa, Claudete Galvani Rulli Costa vendem uma parte de terras com a área de 18h, 16ª, 03ca, desmembrada de área maior na Fazenda “SANTA BÁRBARA” – DF para José Dourado de Oliveira, reconhecido pelo 1º Ofício de Notas Maurício Lemos no dia 11 de maio de 2001.

II – Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Imóvel Rural registrada no 2º Ofício de Registro de Títulos e documentos de Brasília, no qual José Dourado de Oliveira vende à TERRABRÁS – Imobiliária Terras de Brasília Ltda a posse das terras citada no item anterior

III – Escritura Pública de Compra e Venda lavradas às fls. 025 do livro nº 388, 09 de maio de 1978, do Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília, e registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, no qual Jaci Teixeira da Silva adquiriu da SCG – Sociedade de Construções Gerais Ltda. parte de gleba da Fazenda “SANTA BARBARA” – DF.

IV – Escritura Pública Declaratória de Direitos, Obrigações e Utilização de Área Rural, em Condomínio e Outras Avencas, lavrada à fls. 0004 do livro 1682 do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, em 10 de novembro de 1.992.

Art. 2º. O Condomínio Ecológico Parque do Mirante regular-se-á no geral pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e alterações posteriores, pelos Capítulos V, VI e VIII do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e no especial, pela presente Convenção e Regimento Interno.



Four handwritten signatures in black ink, located at the bottom left of the page.



Handwritten signature 'Fabrício' in black ink at the bottom right.

Art. 3º. O Condomínio Ecológico Parque do Mirante tem uso exclusivamente residencial unifamiliar, com baixa densidade (50 habitantes/ha), sendo vetado a construção de unidades para uso comercial, ou outra finalidade que não seja a de moradia.

Art. 4º. - O Condomínio Ecológico Parque do Mirante está inserido em Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC, conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 17 de 28/01/97, podendo ser regularizado com base no Art. 81 do referido documento. A gleba tem predominância de solo, conforme Estudo Ambiental, do tipo latossolo vermelho-escuro e latossolo vermelho-amarelo, tendo como uma das características o relevo plano com suave ondulação e declividade inferior a 5% (cinco por cento)

Art. 5º. O Condomínio Ecológico Parque do Mirante está localizado no Setor Habitacional Tororó (criado pela Lei Complementar nº 457 de 08 de janeiro de 2002), Região Administrativa de Santa Maria (RA), no Distrito Federal, na altura do km 04 ao km 05 da Rodovia DF 140, tendo a situação de sua poligonal definida pelo Quadro de Caminhamento de Perímetro contendo todas as coordenadas (UTM), distâncias topográficas e azimutes, que fica fazendo parte integrante desta Convenção para todos os fins de direito, especificadas no quadro abaixo:

| QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--|
| Kr = 1,0005849 | | | | | |
| PONTOS | COORDENADAS (UTM) | | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m) | AZIMUTES (UTM) | OBSERVAÇÕES |
| | N | E | | | |
| P1 | 8233013.7234 | 198235.5773 | | | Área: 379.613,81 m² ou 37,96 Ha. |
| | | | 401.187 | 184° 07' 21.7" | |
| P2 | 8232613.3409 | 198206.7183 | | | |
| | | | 213.852 | 187° 26' 33.4" | |
| P3 | 8232401.1669 | 198179.0011 | | | |
| | | | 212.075 | 180° 52' 26.8" | |
| P4 | 8232188.9929 | 198175.7639 | | | |
| | | | 400.800 | 268° 22' 24.2" | |
| P5 | 8232177.6089 | 197774.8911 | | | |
| | | | 660.928 | 345° 46' 12.0" | |
| P6 | 8232818.6326 | 197612.3301 | | | |
| | | | 144.757 | 70° 11' 39.5" | |
| P7 | 8232867.7095 | 197748.6041 | | | |
| | | | 508.095 | 73° 18' 33.1" | |
| P1 | 8233013.7234 | 198235.5773 | | | |



Parágrafo Único. A gleba acima especificada é composta pela somatória das áreas do Condomínio Ecológico Parque do Mirante e do Condomínio Comercial Ecológico Parque do Mirante

Handwritten signatures and a rectangular stamp from 'CARTÓRIO MARCELO RIBAS' (Ministry of Titles and Documents, Brasília DF) with a date stamp of 6/1/2002. There are also some handwritten notes and scribbles.

Art. 6º. O Condomínio Ecológico Parque do Mirante é composto de 359 (trezentos e cinquenta e nove) frações ideais, 1 (um) Parque Vivencial, e 04 Áreas Institucionais pertencentes a Administração, conforme Projeto Urbanístico elaborado pelo Arquiteto Fernando Vieira de Paula, CREA nº 9622-D, abaixo especificado.

I – Unidades Residenciais, com 359 lotes:

a) Quadra 01:

- Conjunto 01: composto por 02 (dois) lotes;
- Conjunto 02: composto por 07 (sete) lotes;
- Conjunto 03: composto por 17 (dezesete) lotes;
- Conjunto 04: composto por 23 (vinte e três) lotes;
- Conjunto 05: composto por 19 (dezenove) lotes;
- Conjunto 06: composto por 07 (sete) lotes;
- Conjunto 07: composto por 06 (seis) lotes;
- Rua da Integração: composto por 09 (nove) lotes;
- Rua Central Leste: composto por 02 (dois) lotes;

b) Quadra 02:

- Conjunto 01: composto por 10 (dez) lotes;
- Conjunto 02: composto por 06 (seis) lotes;
- Conjunto 03: composto por 12 (doze) lotes;
- Conjunto 04: composto por 12 (doze) lotes;
- Rua Central Oeste: composto por 02 (dois) lotes;

c) Quadra 03:

- Conjunto 01: composto por 04 (quatro) lotes;
- Conjunto 02: composto por 12 (doze) lotes;
- Conjunto 03: composto por 23 (vinte e três) lotes;
- Conjunto 04: composto por 29 (vinte e nove) lotes;
- Conjunto 05: composto por 27 (vinte e sete) lotes;
- Conjunto 06: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;
- Conjunto 07: composto por 25 (vinte e cinco) lotes;
- Conjunto 08: composto por 28 (vinte e oito) lotes;
- Conjunto 09: composto por 28 (vinte e oito) lotes;
- Conjunto 10: composto por 22 (vinte e dois) lotes;
- Conjunto 11: composto por 06 (seis) lotes;

II – Áreas de Lazer:

Quadra 02: Parque Vivencial, com 16.318,57 m², incluindo as calçadas

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller ones to the right.

CARLTONIO MARCELO RIBAS
 Ofício de Registro de Imóveis e Documentos
 Brasília-DF
 Arquivada, com microfilm
 61.748.3



Handwritten signature: "Fabiano"

III – Áreas Institucionais:

- a) Quadra 01, Rua da Integração, Lote 01 – área externa à portaria e limítrofe da rodovia;
- b) Quadra 01, Rua da Integração, Lote 03 – Lote onde se situa o escritório do Condomínio;
- c) Quadra 03, Conjunto 11, Lote 2 – Área Especial - Equipamentos Públicos Comunitários;
- d) AE-EPC com 4.004 m², Área Especial – Equipamentos Públicos e Comunitários situada no ponto mais baixo do Condomínio na junção do lado sul da poligonal do Condomínio com o lado da poligonal lindeira à Rodovia DF-140.

Parágrafo Único. O Projeto Urbanístico citado no *caput* deste Artigo ainda pode sofrer alterações dos Órgãos Públicos responsáveis pela regularização legal do Condomínio, e tais alterações, caso ocorram, devem ser comunicadas em Assembléia Geral.

Art. 7º. O Parque Vivencial, em hipótese alguma, poderá ser re-parcelado, desmembrado, dividido ou vendido, sendo que a sua destinação é a de utilização coletiva dos condôminos do Condomínio Ecológico Parque do Mirante.

Art. 8º. As AE-EPC, Áreas Especiais-Equipamentos Públicos e Comunitários, citadas no Artigo 6º, foram reservadas para uso de equipamentos públicos e comunitários e futuros projetos complementares de captação e distribuição de água, bem como drenagem de águas pluviais.

Art. 9º. A área pública do Condomínio Ecológico Parque do Mirante é constituída pelo Sistema Viário, Parque Vivencial, Áreas Institucionais, Área *Non Edificandi* (situada paralela ao lado oeste e sul da poligonal do Condomínio) e as calçadas, que terão que apresentar, no mínimo, um metro e meio de distância entre o asfalto e a divisa dos lotes dos condôminos.

Parágrafo Único. Caso se constate a ocorrência de lotes cuja linha limítrofe avançou sobre a área destinada as calçadas, seu proprietário será notificado para efetuar as devidas correções sob pena de sanções previstas nesta Convenção e no Regimento Interno.

Art. 10º. Os lotes que apresentarem diferenças com relação a sua área quando confrontados o projeto urbanístico e o projeto comercial original terão sua situação regularizada assim que a posse da terra for escriturada em favor da Associação de Moradores do Parque do Mirante, ou sua sucessora legal, mediante negociação prévia, que será levada ao conhecimento de todos por meio de Assembléia Geral Extraordinária.

§ 1º. Os condôminos que tiveram seus lotes aumentados deverão reembolsar a Associação de Moradores do Parque do Mirante em valores proporcionais ao acréscimo de seus lotes se quiserem possuir a escritura de seus lotes e a posse da terra de acordo com o projeto urbanístico.

§2º. Os condôminos que tiveram seus lotes diminuídos deverão ser ressarcidos pela Associação de Moradores do Parque do Mirante em valores proporcionais ao decréscimo de seus lotes e deverão respeitar as novas divisas de seu lote de acordo com o estipulado no projeto urbanístico.

§ 3º. Os condôminos que não quiserem negociar terão sua vontade respeitada, porém não farão jus a nenhum ressarcimento, no caso dos lotes diminuídos, e não terão direito ao acréscimo de terra, no caso dos lotes aumentados.

§ 4º. O valor do metro quadrado para negociação, tanto para reembolso como para ressarcimento, será estipulado em Assembléia Geral Extraordinária.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. A rectangular stamp reads: "MARCENIO MARCELO", "Registro de Títulos", "Brasília-DF", "guardada cópia em". Below the stamp is the number "0617583". To the right, there is a handwritten signature that appears to be "Fabris".

Art. 11º. A administração do Condomínio emitirá, uma única vez, certificado de endereçamento, acompanhado de croqui de localização do lote e o entregará a cada condômino ou seu representante legal, contra recibo, reconhecendo a sua posse sobre a área nele especificada, assim que o projeto urbanístico for regularizado.

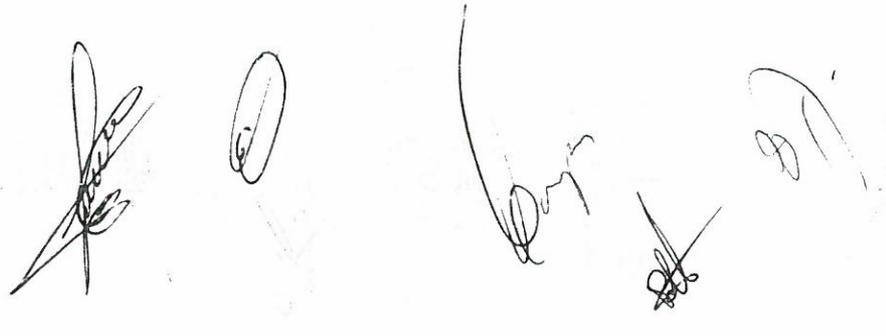
Capítulo II
DO CONDOMÍNIO

Seção I
Das Áreas Comuns

Art. 12º. As edificações e bens de caráter coletivo que interessarem ao Condomínio serão realizadas ou adquiridos com o concurso pecuniário obrigatório de todos os Condôminos, mediante prévia autorização da Assembléia Geral.

Art. 13º. Consideram-se bens de propriedade do Condomínio e de uso comum dos Condôminos e, como tal, insusceptíveis de divisão e alienação:

- I – a sede da administração do Condomínio e sua respectiva fração ideal;
- II – guaritas;
- III – ruas de acesso;
- IV – ruas internas;
- V – estacionamentos;
- VI – calçadas;
- VII – muros ou cercas divisórias e limítrofes de uso comum e distintas das propriedades singulares;
- VIII – áreas verdes;
- IX – áreas de lazer;
- X – praças;
- XI – rede gerais e equipamentos de distribuição de água, luz, gás, telefone e teleinformática;
- XII – rede geral e equipamentos de captação e drenagem de águas pluviais;
- XIII – sistema de tratamento e esgotamento sanitário;
- XIV – sistema de coleta e armazenamento de lixo;
- XV – máquinas, equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio;
- XVI – os poços de captação de água potável;
- XVII – todas as demais benfeitorias implantadas em área comum, os equipamentos e tudo mais que pela sua própria natureza, for adquirido pelo Condomínio ou de qualquer maneira integre o seu patrimônio e que seja de uso comum dos Condôminos.





Seção II
Das Áreas Privativas

Art. 14º. Cada Condômino só poderá executar obras em sua unidade autônoma observando sua finalidade e as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal e nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.

Art. 15º. São consideradas áreas privativas, as de propriedade exclusiva de cada Condômino, frações ideais indivisíveis de terreno, conforme art. 4o. desta Convenção, e todas as benfeitorias que porventura existirem dentro de cada unidade.

Art. 16º. O cadastramento das transferências da propriedade singular somente será processado perante a Administração do Condomínio no caso do Condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações pecuniárias previstas nesta Convenção.

Parágrafo Único. Em nenhuma hipótese será permitido o cadastramento da propriedade singular em duplicidade

Capítulo III
DA GESTÃO DO CONDOMÍNIO
Seção I
Da Estrutura Administrativa do Condomínio

Art. 17º. O Condomínio é composto dos seguintes órgãos:

- I – Assembléia Geral;
- II – Conselho Administrativo;
- III – Conselho Fiscal;
- IV – Comissão Permanente de Obras.

Parágrafo único. Os membros dos Conselhos Administrativos, Fiscal e da Comissão Permanente de Obras, Síndico e Subsíndico, serão eleitos em Assembléia Geral Ordinária, realizada no último final de semana (sábado ou domingo) do mês de julho, para um mandato de 02 (dois) anos, que deverá ser iniciado no primeiro dia de agosto, permitida uma reeleição.

Art. 18º. Caso qualquer membro de Conselho, eleito pela Assembléia Geral, apresente comprovado comportamento inidôneo e prejudicial ao Condomínio, no âmbito administrativo, judicial ou financeiro, ou mesmo quando esse membro oferecer, de forma contumaz, obstáculos às atividades cotidianas do Condomínio, deverão os demais membros dos Conselhos, levar o assunto à Assembléia Geral Extraordinária para que esta decida sobre seu afastamento, concedendo-lhe prazo razoável para defesa, nos termos do Artigo 5º, LV da Constituição Federal.



Handwritten signatures and a rectangular stamp from the 'CARTÓRIO DE NOTAS DO BRASIL - DF 4º Oficial' office. The stamp includes the name 'JOÃO RIBAS', the word 'Documentos', and the number '617323'. There are several handwritten signatures and initials over and around the stamp.

Art. 19º. O Síndico, no exercício de suas funções, fará jus a *pró-labore* mensal, estipulado em Assembléia Geral Extraordinária.

§ 1º. O Síndico poderá delegar total ou parcialmente as funções administrativas e os poderes de representação ao Subsíndico e demais membros do Conselho Administrativo, ficando, todavia, co-responsável pelos atos por eles praticados.

Art. 20º. O Síndico, responde, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, quando, por dolo ou culpa, causar-lhe prejuízo.

Seção II
Da Assembléia Geral

Art. 21º. A Assembléia Geral é o órgão deliberativo superior e a última instância decisória do Condomínio.

Art. 22º. Realizar-se-á anualmente, entre os dias 23 e 31 de julho, uma Assembléia Geral Ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação e manutenção do condomínio

Parágrafo Único. Realizar-se-ão tantas Assembléias Gerais Extraordinárias quantas forem necessárias para tratar dos interesses gerais do Condomínio.

Art. 23º. As convocações de Assembléias Gerais serão feitas pelo Síndico, por iniciativa própria ou quando solicitado por Condôminos que representem 1/4 da totalidade dos destes, ou pelo Conselho Fiscal nos casos previstos no art. 41, XIII.

§ 1º Caso a Assembléia requerida por Condôminos não seja convocada no prazo de 10 (dez) dias, caberá aos próprios requerentes o direito de fazê-lo.

§ 2º O Síndico fornecerá a relação dos condôminos, com seus respectivos endereços, aos interessados na convocação da Assembléia Geral previsto no parágrafo 1o deste artigo, no prazo de 05 (cinco) dias, a partir da data do requerimento, sob pena de autorizar os condôminos interessados e que estejam em dia com suas obrigações condominiais, a requerer busca e apreensão da referida relação.

Art. 24º. As convocações das Assembléias Gerais serão afixadas em locais visíveis nas portarias e na sede da Administração do Condomínio e remetidas às residências dos Condôminos, ou ao endereço por eles indicados, através de carta simples, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data fixada para sua realização.

§ 1º As convocações das assembléias poderão ser feitas por meio de cartas entregues aos condôminos..

§ 2º Nas cartas e nos editais de convocação deverão constar : local, data e hora da reunião, o *quorum* necessário e a ordem do dia.



Handwritten signatures and a rectangular stamp. The stamp contains the text: 'CONDOMÍNIO MARCELO RIBAS', 'Arquivo de Títulos e Documentos', 'Brasília-DF', 'Ficou arquivado em 17/05/83', and 'Arquivo nº 617583'. There are also handwritten initials and a signature 'Fabio' next to the stamp.

Art. 25º. As Assembléias Gerais serão realizadas, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem, no mínimo, a metade mais uma das unidades autônomas do Condomínio, ou, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, 30 (trinta) minutos após o horário destinado à realização da primeira convocação.

Art. 26º. As Assembléias Gerais serão presididas por um Condômino, em dias com suas obrigações, especialmente aclamado, o qual escolherá, dentre os presentes, o secretário, sendo defeso ao Síndico, ao Subsíndico e aos demais membros da Administração presidirem ou secretariarem os trabalhos.

Art. 27º. Os Condôminos poderão se fazer representar nas Assembléias Gerais por procurador, com poderes específicos, munido de instrumento privado, nos termos do Artigo 654 do código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10/01/2002), devendo a procuração ser entregue ao Presidente da Mesa, antes do início da Assembléia, para averiguação de sua regularidade.

§ 1º Será dispensado do instrumento particular de procuração o descendente maior ou menor emancipado, ou ainda o ascendente do condômino proprietário, desde que residente no Condomínio.

§ 2º O procurador não poderá representar, na mesma assembléia, a qualquer título, mais de três constituintes, e o instrumento de mandato será específico para a Assembléia nele definida.

§ 3º O Condômino poderá ser representado pelo locatário do imóvel, desde que as decisões da Assembléia não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio.

§ 4º Fica vedado aos membros do Conselho de Administração representarem os condôminos em Assembléia Geral.

Art. 28º. Nas Assembléias Gerais, cada Condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertençam, e, nos casos em que a unidade autônoma pertencer a duas ou mais pessoas, será computado apenas um voto.

Art. 29º. Não poderá exercer o direito de voto e nem ser votado o Condômino com débitos vencidos para com o Condomínio, oriundos de taxas ordinárias, extraordinárias, multas ou outros valores pecuniários.

§ 1º A situação de adimplência, para efeito do exercício do voto, poderá ser provada, na ocasião da Assembléia, por qualquer meio admitido em direito.

§ 2º Para efeito de aplicação da penalidade prevista no *caput* deste artigo, o Síndico deverá disponibilizar para ao Presidente responsável pela condução dos trabalhos da Assembléia uma relação atualizada de todos os Condôminos com a situação de regularidade de suas unidades autônomas, em relação às taxas condominiais, considerando o disposto no parágrafo anterior.

Art. 30º. Matéria rejeitada pela Assembléia Geral em duas convocações, somente será reapresentada por proposta de Condôminos que representem no mínimo ¼ da totalidade dos condôminos.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Stamp: **CARTONHO DE NOTAS FISCAIS**
Estado de São Paulo - Secretaria de Administração
Fisou arquivado em microfilme sob nº **6.233**
[Handwritten signature]

Art. 31º. As decisões das Assembléias Gerais serão tomadas por maioria simples dos Condôminos presentes ou representados, ressalvados os casos de *quorum* especial previsto em lei e na Convenção, e obrigam a todos os Condôminos, mesmo os ausentes.

§ 1º A apuração dos votos será feita pela Mesa imediatamente após o término da votação, e o resultado será divulgado em seguida;

§ 2º Em caso de empate, cabe ao Presidente da Assembléia o voto de desempate;

§ 3º Qualquer Condômino poderá solicitar à Mesa a aferição dos votos, que será feita uma única vez, na presença de até 3 (três) interessados em acompanhar a conferência.

Art. 32º. As decisões das reuniões dos condôminos serão registradas em atas, no livro próprio, lavrada pelo Secretário da respectiva Assembléia, cujas folhas serão rubricadas pelo Síndico, devendo as atas serem assinadas pelo Secretário e pelo Presidente da respectiva Assembléia e deverá ser levada à registro, perante o Cartório de Notas competente e uma cópia da mesma enviada a cada condômino.

§ 1º - As atas poderão ser editadas por meio eletrônico e após assinadas e registradas as folhas respectivas serão coladas no livro próprio.

§ 2º Os assuntos deverão ser registrados nas atas, na seguinte ordem:

- I – Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- II – abertura dos trabalhos pelo síndico;
- III - escolha do presidente e secretário;
- IV – verificação da existência de “quorum” deliberativo, com base na folha de presenças;
- V – transcrição da ordem do dia;
- VI – resumo das discussões, e, em caso da mesma tratar-se de um novo item de assunto a ser tratado ou aprovado, será acrescentado na pauta como indicação de um novo item, que será deliberada em nova convocação, conforme os termos dessa convenção;
- VII – resultado de cada votação;
- VIII – abstenções havidas e suas motivações se enunciadas;
- IX – saída de algum condômino;
- X – encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento;
- XI – as sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima Assembléia Geral, quando em Assembléia geral Extraordinária;
- XII – as assinaturas do secretário e presidente da assembléia

§ 3º. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas, o nome de cada votante e o peso percentual de seu voto, uma vez que os votos são ponderados proporcionalmente às frações idéias, por força do Artigo 24, § 3º da Lei nº 4.591/64.

§ 4º. A ata da Assembléia será lida no início da próxima Assembléia



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there is a rectangular stamp from the 'Cartório Marcelo Ribas' (Office of Registry of Titles and Documents, Brasilia-DF) with the number '043583'. The stamp includes the text 'CARTÓRIO MARCELO RIBAS', 'Ofício de Registro de Títulos e Documentos', 'Brasilia-DF', and 'Ata arquivada em microfilm'. There are several handwritten signatures and initials scattered across the bottom section.

Seção III
Do Conselho Administrativo

Art. 33º. O Condomínio será administrado pelo Conselho Administrativo, composto por 01 (um) Síndico, 01 (um) Subsíndico e 03 (três) conselheiros, todos Condôminos-proprietários em dia com as obrigações previstas nesta Convenção e eleitos em Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo Único. Com exceção do Síndico, os demais integrantes do Conselho Administrativo exercerão gratuitamente suas funções.

Art. 34º. Compete ao Síndico o desempenho das funções específicas de administração do Condomínio, especialmente:

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 Convenção, no Regimento Interno e demais deliberações aprovadas em Assembléia 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 legislação pertinente aos Condomínios, desta Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

IV – convocar, na época apropriada, pelos meios previstos nesta Convenção, a Assembléia Geral Ordinária e as Extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou por requerimento dos Condôminos que representem pelo menos ¼ da totalidade.;

V – elaborar propostas orçamentárias para cada exercício e submetê-las à aprovação da Assembléia Geral Extraordinária, e executar as dotações orçamentárias nos limites aprovados;

VI - enviar, mensalmente, aos condôminos, a prestação de contas da sua administração, colocando à disposição 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;

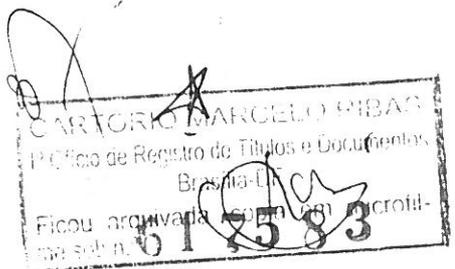
IX – acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do GDF e Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais, informando aos Condôminos sobre os fatos relevantes;

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 na Convenção, no Regimento Interno, nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio e nas decisões da Assembléia Geral;

XII – manter as vias internas do Condomínio em bom estado de tráfego e com placas identificadoras;

(Handwritten signatures)



Handwritten signature

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 – facilitar a distribuição de informativos periódicos (elaborados voluntariamente por qualquer condômino), 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 ao Conselho 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. 78 desta Convenção;

XXI – autorizar a execução das obras de infra-estrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembléia Geral;

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 Assembléia Geral Extraordinária;

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 Assembléia Geral, observando as disposições do artigo 78 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 artigo 78 desta Convenção;

XXVI – colocar à disposição dos Condôminos um livro com páginas numeradas e rubricadas pelo Conselho Administrativo, destinado a registro de reclamações, que deverão ser solucionadas, ou ter as razões justificadas da impossibilidade de solução respondidas no próprio livro, no prazo de 30 (trinta) dias;

XXVII – aplicar as penalidades previstas no art. 79 desta Convenção;

XXVIII – manter a escrituração contábil atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo, mensalmente, os balancetes à apreciação do Conselho Fiscal;

XXIX – prestar, mensalmente, informações aos Condôminos sobre os atos da sua gestão, pelos meios disponíveis;

XXX – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei, nesta



ARTORIO DE MELLO RIBAS
Ofício de Registro em Braille Documento
Brasília-DF
Ficou arquivada em microfilme sob n.º 583

Convenção e no Regimento, bem como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembléia Geral;

XXXI – promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao Condomínio, inclusive para ressarcimento de danos que sofrer;

XXXII – dirimir controvérsias entre Condôminos e prevenir litígios em assuntos relativos ao Condomínio;

XXXIII – expedir instruções para cumprimento da Convenção, do regimento interno e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

XXXIV – propor projetos de regimento interno e de modificação da Convenção, submetendo-os à aprovação da Assembléia 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 Subsíndico, 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 10 (dez) anos, observando os casos em que regulamentação própria estabeleça prazo maior, a exemplo de guias de recolhimento do FGTS cuja prescrição é trintenária (30 anos) e as do INSS, e nos caso em que os documentos contábeis envolvem funcionários do Condomínio devem ser guardadas para sempre;

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 Assembléias Gerais, lista nominal de Condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do *quorum* por parte do seu presidente;

XLIII – participar ao Conselho Administrativo e Conselho Fiscal sua ausência;

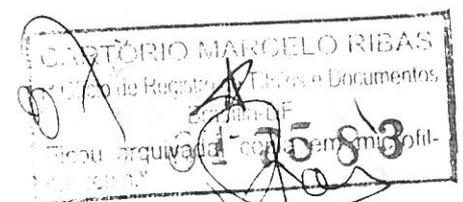
XLIV – designar funções para os membros eleitos do Conselho Administrativo;

XLV – fornecer relação de condôminos com endereço e telefone, desde que tenha anuência do condômino;

XLVI – contratar serviços de profissional qualificado para assessorar a Comissão Permanente de Obras;

XLVII – enviar, mensalmente, aos condôminos documento contábil com demonstrativo de despesas e receitas do mês anterior, se possível, com parecer do Conselho Fiscal;

XLVIII - manter a disposição dos condôminos, na Administração do Condomínio, os balancetes atualizados para averiguação, porém, os balancetes não poderão deixar o recinto da Administração.



Art. 35º. O Síndico poderá criar Comissões Especiais, para gerar soluções a determinados problemas de interesse do Condomínio, de duração previsível, integradas por condôminos de notório saber ou capacidade sobre o assunto, inclusive provendo os recursos necessários ao trabalho dessas Comissões, de acordo com o teto estabelecido em Assembléia Geral Extraordinária.

Parágrafo Único. O Síndico pode delegar tarefas, porém jamais poderá delegar responsabilidades, cabendo a ele aceitar ou não o resultado apresentado pelas Comissões Especiais, observado o disposto no Artigo 20 desta Convenção.

Art. 36º. É vedado ao Síndico assinar contratos ou criar situações que possam gerar ao Condomínio o pagamento de multas rescisórias ou indenizações superiores ao valor de seu *pró-labore*, sob pena de arcar com o previsto no Art. 20 desta Convenção.

Art. 37º. Compete ao Subsíndico:

- I – substituir o Síndico em caso de morte, renúncia ou ausência;
- II – cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regimento Interno e outros regulamentos aprovados em Assembléia Geral;
- III – proteger e fazer proteger os bens do Condomínio;
- IV – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;
- V – assinar contratos, movimentar contas bancárias, endossos em nome do Condomínio, juntamente com o Síndico.

Art. 38º. Competem ao Subsíndico as mesmas atribuições do Síndico quando o substituir em suas ausências e impedimentos, oportunidade em que fará *jus* à sua remuneração pelo período da interinidade.

Art. 39º. Competem aos 3 conselheiros integrantes do Conselho Administrativo assessorarem o Síndico e Subsíndico em suas atribuições, e substituí-los em caso de impedimento, necessidade ou renúncia.

Parágrafo Único. Competem aos membros suplentes do Conselho Administrativo substituírem os titulares quando se fizer necessário.

Seção IV
Do Conselho Fiscal

Art. 40º. O Conselho Fiscal é um órgão independente da Administração, fiscalizador dos interesses comuns do Condomínio.

§ 1º O Conselho Fiscal é composto de 03 (três) membros titulares e igual número suplentes, eleitos bianualmente pela mesma Assembléia Geral Ordinária que eleger o Síndico, Subsíndico e demais integrantes do Conselho Administrativo, em chapa independente chapa do Conselho Administrativo, que exercerão gratuitamente suas funções.

Art. 41º. Compete ao Conselho Fiscal:

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp from the 'Cartório de Registro de Imóveis e Documentos' in Brasília-DF. The stamp contains the name 'MARTINHO MARCELO RIBAS' and the number '7583'. A signature is written over the stamp.

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento e outros regulamentos aprovados pela Assembléia Geral;

II – eleger o seu Presidente na primeira reunião do ano 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 – acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembléia Geral;

V – examinar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo Condomínio;

VI – dar parecer sobre os balancetes mensais e balanço anual do Condomínio;

VII – dar parecer sobre a prestação de contas da gestão administrativa, financeira e patrimonial do Síndico e encaminhar à deliberação da Assembléia Geral;

VIII – examinar a utilização de recursos de fundos constituídos e encaminhar parecer à deliberação da Assembléia Geral;

IX – dar parecer em assuntos submetidos à sua consideração por Condôminos e pelo Conselho Administrativo do Condomínio ou seus membros individualmente;

X – encaminhar ao Conselho Administrativo e à Assembléia Geral representação contra o Síndico sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros;

XI – requisitar ao Conselho Administrativo ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Condomínio;

XII – rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembléia Geral;

XIII – convocar Assembléia Geral Extraordinária para propor a destituição do Síndico no caso de atraso da remessa do **DEMOSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS** aos Condôminos, superior a 60 (sessenta) dias contados do vencimento do prazo de encaminhamento previsto nesta convenção, obedecido o *quorum* qualificado para destituição, se for o caso;

XIV – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

XV – encaminhar à Assembléia Geral as questões que julgar necessárias no âmbito de sua competência;

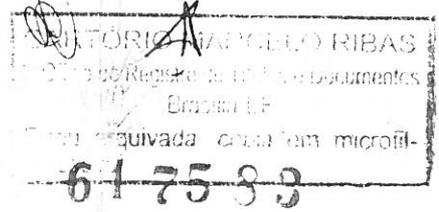
XVI – outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

Art. 42º. A reunião mensal do Conselho Fiscal será realizada com a documentação contábil e todos os documentos afins, apresentados em tempo hábil pelo Síndico ou por seu substituto legal, e terá o assessoramento do Contador do Condomínio e do Síndico.

Art. 43º. O parecer do Conselho Fiscal será assinado por todos os membros titulares, podendo conter manifestação dissidente.



Four handwritten signatures in black ink.



Handwritten signature: "Fábios"

Art. 44º. Para a consecução de suas atribuições, o Conselho Fiscal poderá realizar buscas ou requerer o original ou cópia de quaisquer documentos de interesse do Condomínio, bem como realizar despesas necessárias ao desempenho de suas atribuições, não sendo permitido a qualquer funcionário e a membros do Conselho Administrativo impor-lhe qualquer dificuldade de acesso às dependências, móveis e utensílios, caixas postais, senhas de computadores e cofres próprios ou alugados pelo Condomínio.

Parágrafo único. No descumprimento do disposto no *caput* deste artigo, caberá a qualquer membro do Conselho Fiscal ingressar em Juízo com o pedido de busca e apreensão dos documentos solicitados, postulando, inclusive, pedido de tutela antecipada

Art. 45º. Caberá ao Presidente do Conselho Fiscal, juntamente com o Síndico, movimentar conta bancária que será aberta somente para gerenciar os recursos provenientes de taxas extraordinárias criadas para o pagamento de obras que ultrapassem o valor de 100 salários mínimos.

Seção V
Da Comissão Permanente de Obras – CPO

Art. 46º. A Comissão Permanente de Obras – CPO será um órgão eminentemente controlador das obras no Condomínio, composto de 05 (cinco) membros, que deverão ser eleitos em Assembléia Geral, em chapa independente

§ 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 art. 48, VI, desta convenção.

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

Art. 47º. As ações desenvolvidas pela CPO deverão ser norteadas pelo Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal, pelas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, por esta Convenção, pelo Regimento Interno, pelos Artigos 1.299, 1.300, 1.301, 1302, 1.304, 1.305, 1.306, 1.307, 1.308, 1.309, 1310, 1.311, 1.312 e 1.313 do novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e demais dispositivos legais editados por órgãos públicos, agências governamentais, empresas públicas, entidades governamentais e não governamentais emissoras de normas de controle de qualidade, e que normatizam a utilização de equipamentos residenciais, equipamentos elétricos, hidráulicos, de telefonia, de sistemas de esgoto, as construções civis e partes de construção civil em geral.

Art. 48º. Compete a Comissão Permanente de Obras, as seguintes atribuições:

I – apreciar, orientar e acompanhar os projetos e fiscalizar a execução das obras de interesse do Condomínio, que foram autorizados pela Assembléia Geral e aprovados pelos órgãos do GDF e CREA;

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 e o Código de Obras do GDF;



Handwritten signatures and a rectangular stamp. The stamp contains the name 'CARLOS MARCELO RIBAS', the title 'P. Chefe de Registro de Imóveis e Documentos', and the number '6 1583'. There is also a handwritten signature 'Fabio' to the right of the stamp.

III – notificar, por escrito, o Condômino que edificar na sua fração ideal em desacordo com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio e as do Código de Obras do GDF, levando o fato ao conhecimento da Administração para a adoção das providências cabíveis;

IV – manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio;

V – analisar e emitir parecer sobre os contratos de serviços de execução de obras de interesse do Condomínio;

VI – divulgar, por intermédio dos meios disponíveis de comunicação, o andamento das obras e o resultado de suas ações.

VII – Estipular, juntamente com o Síndico prazo para que o Condômino regularize sua edificação.

Art. 49º. Caso o Condômino notificado pela CPO não tome as providências cabíveis, poderá sofrer sanções judiciais e multas aplicadas pela Administração, a partir do momento em que vencer o prazo estipulado pela notificação.

Art. 50º. A CPO será assessorada por um Engenheiro, ou um Arquiteto, ou ainda outro profissional credenciado pela CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) custeado pelo Condomínio.

Art. 51º. Comporão os projetos de edificação dos Condôminos:

I – planta de arquitetura – planta baixa, cortes, fachada, situação e telhado;

II – planta do sistema de esgoto;

III – cópia da ART do profissional responsável pelo projeto e execução da obra.

IV – Relação dos trabalhadores na obra com apresentação de nome, endereço, número de identidade e CPF

Parágrafo Único. Os documentos acima citados deverão ser apresentados antes do início das obras nas frações ideais para aprovação da CPO, sem o que as obras não serão autorizadas.

Art. 52º. As decisões da CPO serão levadas ao conhecimento do Síndico, através de carta protocolada na Administração do Condomínio.

Capítulo IV

DOS DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO

Art. 53º. O Condômino poderá usar, gozar e usufruir das coisas de propriedade e uso comum do Condomínio, desde que não prejudique direito igual dos demais Condôminos nem as condições materiais do Condomínio.

Art. 54º. Os Condôminos deverão zelar pela moral e os bons costumes e guardar o decoro no uso das partes comuns, não se utilizando nem permitindo a utilização indevida de suas



unidades autônomas de forma diversa da que se destina e que estabelece a legislação em vigor, esta Convenção e o Regimento Interno.

Art. 55º. É vedado ao Condômino ou às pessoas que, a qualquer título, ocupem as unidades autônomas:

I – promover ou fazer barulho que perturbe o sossego alheio, observado o disposto na Lei nº 1065 de 06 de maio de 1996;

II – manter ou armazenar, nas respectivas unidades autônomas ou nas áreas comuns, combustível e quaisquer espécies de materiais inflamáveis, explosivos, voláteis, tóxicos, ácidos, corrosivos, fétidos, poeirentos e imantados, além de agentes biológicos patogênicos, que coloquem em risco a vida e os bens de outrem, nem instalações, instrumentos, aparelhos ou quaisquer objetos que ameacem a segurança do Condomínio ou causem dano ou incômodo aos Condôminos, excetuando-se gás e outros produtos para uso doméstico, devidamente acondicionados;

III – utilizar funcionário do Condomínio para a prestação de quaisquer serviços particulares a si ou a outrem, durante a sua jornada de trabalho, nas dependências do Condomínio, mesmo que remunerado pelo Condômino;

IV – poluir as áreas comuns, danificar árvores e a área verde do Condomínio, prejudicando a defesa e preservação da natureza, assim como a qualidade de vida dos Condôminos;

V – manter a área privativa suja com matos, detritos ou resto de obras, que causem danos à limpeza e à saúde pública;

VI – manter a área privativa sem muro ou cerca protetora e sem a placa de identificação do imóvel, de acordo com o sistema de endereçamento do Condomínio;

VII – manter, nas áreas comuns, animais de qualquer espécie, natureza ou porte, que não estejam sob controle por meio de equipamentos de segurança;

VIII – manter, nas áreas privativas, animais que, pelo seu porte, comportamento ou simples presença, possam infundir temor ou causar desassossego aos demais moradores, sem que sejam adotadas medidas de segurança compatíveis;

IX – instalar e operar rádios transmissores e equipamentos eletrônicos que possam interferir no funcionamento normal da rede de telecomunicações de uso dos Condôminos;

X – promover, sem prévia autorização da Administração do Condomínio, festas, eventos e reuniões em partes comuns do Condomínio.

Parágrafo Único. A Administração do Condomínio poderá proceder a limpeza de frações ideais que apresentem danos a limpeza e à saúde pública e cobrar por esses serviços, desde que o Condômino seja avisado e não tenha tomado nenhuma providência.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a rectangular stamp from the 'CARTÓRIO MARCELO RIBAS' (1º Ofício de Registro de Imóveis e Documentos, Brasília - DF). The stamp contains the text: 'Ficou arquivada a cópia em microfilme sob n.º 617533'. To the right of the stamp is a circular stamp from the 'Ofício de Notas de Brasília - DF' with a signature inside. There are also some other faint handwritten marks and a signature 'Adilson' on the right side.

Capítulo V
DO PROCESSO ELEITORAL

Seção I
Do Direito de Votar e Ser Votado

Art. 56º. São elegíveis os Condôminos pessoas físicas que até o registro da chapa sejam proprietários ou possuidores de imóveis no Condomínio, devidamente habilitados, e que não incorram em qualquer das causas de impedimento expressas na legislação, nesta Convenção e no Regimento Interno.

Art. 57º. É eleitor o Condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais nos termos do artigo 29 desta Convenção.

§ 1º O voto será exercido pelo Condômino ou seu representante legal, com procuração específica para a eleição respectiva, observando-se as disposições do art. 27 desta convenção.

§ 2º É vedado o voto por correspondência.

Seção II
Da Convocação e do Registro de Chapas

Art. 58º. Até o final do mês de junho do ano em que deverão ocorrer eleições para os integrantes do Conselho Administrativo, Conselho Fiscal e Comissão Permanente de Obras, o Síndico convocará uma Assembléia Geral Extraordinária com o objetivo de marcar a data das referidas eleições, e entre os condôminos presentes à citada Assembléia, serão eleitos os membros da Comissão do Processo Eleitoral.

Parágrafo Único. Na Assembléia Geral citada no caput deste Artigo deverá ser estipulado o *pró-labore* do Síndico que será eleito para o mandato seguinte.

Art. 59º. A Comissão do Processo Eleitoral toma posse imediatamente, no dia em que se realizar a Assembléia Geral Extraordinária que a elegeu, e terá plenos poderes para dirigir e administrar o processo eleitoral.

§ 1º. A Comissão Eleitoral será formada por 3 membros, que trabalharão de forma voluntária e gratuitamente.

§ 2º. A Administração do Condomínio disponibilizará todos os recursos necessários ao bom andamento dos trabalhos da Comissão do Processo Eleitoral, que terá plenos poderes para decidir sobre qualquer assunto referente ao processo eleitoral.

§ 3º. A Comissão do Processo Eleitoral será composto por pessoas idôneas, em dia com suas obrigações com o Condomínio, isento de participação em qualquer chapa ou Administração, e que não serão candidatos a qualquer cargo.

Art. 60º. Assim que a Comissão do Processo Eleitoral tomar posse estará aberto o processo de inscrição de chapas

Stamp: **COMISSÃO DO PROCESSO ELEITORAL**
Ficou arquivada em 6/15/83

Stamp: **Ofício de Notas de Brasília-DF**

§ 1º O registro da chapa deverá ser feito na Administração do Condomínio, contra recibo da documentação apresentada.

§ 2º Deverão ser constituídas chapas completas para a eleição do Conselho Administrativo, incluindo o nome do Síndico, Subsíndico, os 3 (três) Conselheiros Titulares e 3 (três) Suplentes.

§ 3º. Cada chapa terá denominação própria que a identifique.

§4º. Os candidatos a membros do Conselho Fiscal e Comissão Permanente de Obras deverão se inscrever no processo eleitoral individualmente, até o momento da eleição.

§ 5º Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas, e deverão se candidatar para um único cargo.

Art. 61º. O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterà, obrigatoriamente:

I – assinatura de todos os seus integrantes;

II – certidões de feitos criminal, cível e tributário a serem expedidas pelos Cartórios de Distribuição de processos judiciais da Justiça Federal e Justiça do Distrito Federal.

Art. 62º. Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes) e os inadimplentes com o Condomínio.

Art. 63º. Compete à Comissão do Processo Eleitoral:

I – aprovar o registro de chapas;

II – receber e julgar eventuais impugnações e recursos;

III – indicar os membros da Mesa Coletora e Apuradora de Votos, dentre os Condôminos presentes na Assembléia Geral Ordinária;

IV – fiscalizar todos os atos do processo eleitoral, recolher o material do pleito, após seu encerramento e responsabilizar-se pela sua guarda até o término do prazo de eventuais impugnações;

V – estabelecer as regras de processo de votação e apuração;

VI – impedir a utilização de recursos e da estrutura do Condomínio no apoio a qualquer das chapas concorrentes;

VII – apurar a responsabilidade de envolvimento de funcionários do Condomínio no trabalho de disputa eleitoral a favor de qualquer das chapas concorrentes, sugerindo ao Síndico punições cabíveis.

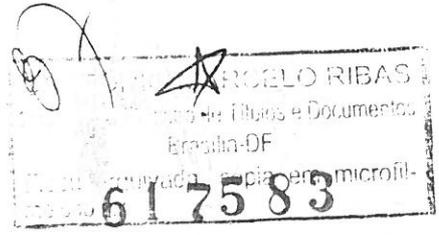
VIII - A Comissão do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral.

IX – Decidir sobre qualquer assunto referente ao processo eleitoral.

X - Dar posse aos eleitos.



Handwritten signatures of the members of the Electoral Process Commission.



Handwritten signature and initials.

Art. 64º. A Administração do Condomínio encaminhará aos condôminos, peças publicitárias com as propostas das chapas concorrentes que estiverem devidamente registradas, 2 vezes por cada chapa, ao custo do selo mínimo.

Art. 65º. A Administração do Condomínio colocará à disposição dos candidatos, no ato da homologação das suas chapas, a relação nominal dos Condôminos adimplentes até o final do Mês de junho, que serão considerados aptos a votar.

Art. 66º. Os membros da Comissão do Processo Eleitoral, elegerão entre si, o seu Presidente da citada Comissão, e este, fará a proclamação nominal dos candidatos eleitos, verificado o cumprimento das normas eleitorais.

Parágrafo Único. Após a posse dos eleitos a Comissão do Processo Eleitoral será automaticamente extinta

Art. 67º. Será convocada nova eleição, a se realizar 15 (quinze) dias após o primeiro pleito, nas hipóteses a seguir:

I – se a eleição for anulada, quando concorrerão ao novo pleito todas as chapas legalmente inscritas;

II – em caso de empate de 2 (duas) ou mais chapas classificadas em primeiro lugar, disputarão aquelas que estiveram empatadas.

§ 1º. O processo de votação e apuração, bem como os demais procedimentos e prazos obedecerão às normas estabelecidas nos artigos deste capítulo.

§ 2º. Durante o período entre o primeiro pleito e a nova eleição, o Síndico atual, não poderá assumir novos gastos, e qualquer movimentação bancária deverá ser efetuada com a anuência do Conselho Fiscal

Capítulo VI

DO ORÇAMENTO, DAS CONTRIBUIÇÕES E DO FUNDO DE RESERVA

Art. 68º. O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e extraordinárias, bem como do Fundo de Reserva, além de outros aprovados em Assembléia Geral.

Art. 69º. São receitas ordinárias do Condomínio:

- I – as taxas ordinárias mensais pagas pelos Condôminos;
- II – as multas, juros e atualizações monetárias cobradas dos Condôminos por atraso ou por infração a esta Convenção e ao Regimento ;
- III – os rendimentos das aplicações das disponibilidades financeiras;
- IV – taxa sobre o excesso de utilização de volume de água;
- V – taxa sobre o excesso de geração de volume de lixo coletado.



Handwritten signatures and a rectangular stamp with text: 'CONDOMÍNIO DE BRASÍLIA - DF', 'Fundo de Reserva', 'Arquitetura', 'microfilm', and 'Fábri'.

Art. 70º. A taxa sobre o excesso de utilização de volume de água e taxa sobre o excesso de geração de volume de lixo coletado serão normatizadas pelo Regimento Interno e pelas Normas de Ocupação e construção do Condomínio.

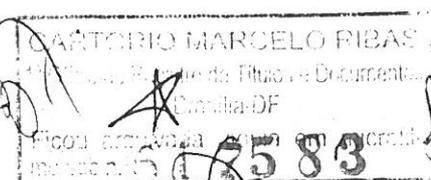
Art. 71º. Receitas extraordinárias são aquelas criadas especificamente para fazer face às despesas extraordinárias, bem como obras de infraestrutura e de uso comum.

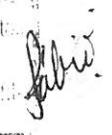
Art. 72º. Constituem despesas ordinárias do Condomínio, a serem rateadas na proporção da fração ideal de terreno de cada unidade autônoma, considerando como unidade autônoma o lote, conforme Inciso I do Artigo 6º:

- I – tributos lançados sobre as partes comuns do Condomínio;
- II – custos de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis e dos sistemas de:
 - a) captação, adução, acumulação, tratamento e distribuição de água potável;
 - b) iluminação das áreas comuns;
 - c) coleta, recalque e tratamento de esgoto;
 - d) coleta, manipulação e armazenamento de resíduos sólidos;
 - e) manutenção dos poços artesianos;
 - f) captação e drenagem de água pluvial;
 - g) vias internas e áreas limítrofes ao Condomínio;
 - h) praças, áreas verdes e meio ambiente em geral;
 - i) segurança interna do Condomínio;
 - j) endereçamento ou identificação interna das quadras, conjuntos e lotes externos das quadras do Condomínio;
 - k) proteção do perímetro do Condomínio;
 - l) sinalização do trânsito interno e nas áreas limítrofes ao Condomínio; e
 - m) outras que forem criadas por lei ou fixados em Assembléia Geral.
- III – materiais de expediente, máquinas, equipamentos e utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio, bem como outras despesas correlatas;
- IV – despesas de tarifas bancárias e de cobrança das taxas de condomínio, ordinária e extraordinária, vincendas e vencidas;
- V – prêmios de seguros dos empregados e de bens móveis e imóveis de propriedade do Condomínio;
- VI – despesas com empregados, inclusive encargos sociais, honorários e custas judiciais, em casos de litígio;
- VII – pró-labore do Síndico, conforme definido em Assembléia Geral;
- VIII – honorários advocatícios das ações ou procedimentos administrativos em andamento, custas judiciais e outras despesas urgentes, que visem à defesa da preservação dos direitos do Condomínio e da liberdade de seus Administradores no exercício de suas funções;









IX – despesas com avisos de interesse do Condomínio, inclusive com a confecção de placas e sinalizações;

X – despesas de combustíveis, lubrificantes e reparos nos veículos do Condomínio;

XI – despesas com computação gráfica, impressão e postagem em geral ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;

XII – despesas com contribuição mensal aos órgãos representativos dos condomínios ou bairros, como associações, federações ou confederações;

XIII – despesas para realização das Assembléias e eventos de interesse do Condomínio.

Art. 73º. Será previsto no boleto bancário um desconto, calculado sobre o valor da taxa do condomínio, caso a mesma seja quitada até a data de seu vencimento.

Parágrafo Único. O valor do desconto será estipulado em Assembléia Geral Extraordinária.

Art. 74º. As taxas ordinárias e extraordinárias de Condomínio serão pagas mensalmente até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo, sob pena de, após aquela data, ser aplicada a multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ 1º. Os débitos vencidos há mais de 30 dias terão os seus valores acrescidos de atualização monetária correspondente ao período.

§ 2º. Vencida e não paga as taxas ordinárias, extraordinárias e as penalidades previstas no Regimento Interno, nesta Convenção, neste artigo, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o Síndico deverá promover a cobrança judicial do débito.

§ 3º. O Síndico poderá promover a inscrição dos condôminos inadimplentes em entidades negativadoras de crédito, como SERASA, DPC-SPC, e outras, desde que não incorra em inferir a legislação vigente.

Art. 75º. O pagamento de qualquer despesa do Condomínio será realizado por intermédio de cheque nominativo, mediante prévia apresentação da Nota Fiscal ou outro documento comprobatório da aquisição do bem ou realização do serviço, devendo o responsável pelo pagamento atestar a veracidade da despesa, apondo carimbo, data e assinatura.

§ 1º. O pagamento dos valores inferiores a meio salário mínimo poderá ser feito em moeda corrente, contra apresentação de nota fiscal ou outro documento comprobatório do gasto.

§ 2º. O Fundo de Caixa da Administração do Condomínio não poderá apresentar valores superiores em até 8% (oito) por cento da arrecadação ordinária das despesas do condomínio.

Art. 76º. Será obrigatória a confecção de cópia de todos os cheques emitidos, contendo o seu valor, data da emissão, nome do favorecido, finalidade detalhada, número da Nota Fiscal ou recibo e nome do responsável pelo gasto.



Handwritten signatures and a rectangular stamp. The stamp contains the text: 'ANTONIO MARCELO RIBAS', 'Cartório de Registro de Imóveis e Escrituras', 'Brasília-DF', and the number '61-75-83' circled in red.

Art. 77º. Fica instituído o Fundo de Reserva, composto de 6% (seis por cento) do valor das taxas de condomínio, pagas mensalmente pelos Condôminos, até atingir o montante equivalente à multiplicação da taxa de condomínio pelo número de unidades autônomas.

§ 1º Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados à cobertura de despesas de emergência.

§ 2º Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em conta bancária de poupança, devidamente remunerada, permanecendo ali até definido o seu destino em Assembléia Geral, e em casos mais urgentes, o seu destino poderá ser definido pelo Conselho Administrativo com a anuência do Conselho Fiscal.

§ 3º. Uma vez utilizados os recursos do Fundo de Reserva, e eliminada a causa que motivou sua utilização, os recursos do Fundo de Reserva devem ser recompostos segundo os termos do *caput* deste Artigo.

Art. 78º. A realização das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, exceto as previstas no art. 72, incisos I, IV, VI e VII obedecerão aos seguintes critérios:

- I – as despesas de até 25 (vinte e cinco) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sujeitas à comprovação de que obedece o valor de mercado;
- II – as despesas acima de 25 (vinte e cinco) e até 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, depois de aprovadas pela maioria dos integrantes do Conselho Administrativo, sendo obrigatória a coleta de no mínimo três propostas e o “aprovo” expresso na mais vantajosa, preferencialmente com qualidade e a de menor preço, ou, na inconveniência desta, deverá ser justificada tecnicamente a decisão;
- III - as despesas de valor acima de 50 (cinquenta) salários mínimos só poderão ser efetuadas mediante autorização dos condôminos, aprovada em Assembléia Geral Extraordinária.

§ 1º Para efeito de aplicação deste artigo deverá ser levado em consideração o valor total da proposta e não o valor de parcelas, vedado o fracionamento.

Capítulo VII
DAS PENALIDADES

Art. 79º. As infrações previstas nesta Convenção sofrerão as seguintes sanções, sem prejuízo de outras previstas em lei:

- I – quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou responsabilidade do Condômino, seus prepostos, convidados ou decorrentes de defeitos nas instalações internas das unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos.
- II – se o custo dos reparos não for ressarcido pelo responsável no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, o montante será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, que reverterão em favor do FUNDO DE RESERVA.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there is a rectangular stamp with the text: "CYRILIO MARCELO RIBEIRO", "Cartório de Registro de Imóveis e Documentos", "Brasília-DF", and the number "61 75 83". There are several handwritten signatures and initials over and around this stamp.

III – pela infringência das demais cláusulas da presente Convenção e do Regimento Interno, o Síndico aplicará, de forma gradativa, advertência e multa, sendo o valor desta será definida em Assembléia Geral Extraordinária.

Parágrafo único. Em caso de reincidência, ou na hipótese de não atendimento da notificação no prazo assinado pela Administração, o valor da multa será exigido cumulativamente enquanto não cessar a infração, ficando o Condômino obrigado a efetuar o pagamento no prazo estabelecido pelo Síndico.

Art. 80º. Das notificações, penalidades e multas aplicadas pelo Síndico caberá recurso, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias a partir do recebimento da notificação ou da intimação ao Conselho Fiscal do Condomínio, que terá o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias para emitir decisão, contados a partir da data do protocolo da iniciativa recursal.

Capítulo VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 81º. Os casos omissos nesta Convenção serão solucionados pela Assembléia Geral Extraordinária.

Art. 82º. Esta Convenção, poderá ser modificada através de convocação de Assembléia Geral Extraordinária, convocada especificamente para esse fim, mediante lista de presença de no mínimo 2/3 (dois terços) da totalidade dos proprietários das frações ideais do Condomínio.

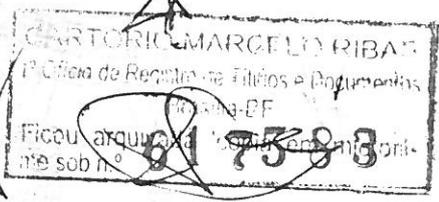
Art. 83º. Esta Convenção entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral Extraordinária convocada especificamente para este fim, devidamente assinada e registrada em cartório.

Art. 84º. O Regimento Interno do Condomínio, regulamentará esta Convenção naquilo que não for auto aplicável, bem como todas as normas de convivência interna do Condomínio, sendo de cumprimento obrigatório por parte de todos os condôminos.

Art. 85º. O quorum necessário para aprovação, revisão ou emenda do Regimento Interno será de metade mais um dos condôminos, em condições de votar, presentes à Assembléia Geral convocada para tal, sendo aprovada pela maioria dos presentes condôminos adimplentes.

Art. 86º. Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para decidir sobre qualquer ação do qual o Condomínio faça parte.

[Handwritten signatures and stamps]



[Handwritten signature]
MARC

Maria José Feitosa de Andrade
Sindica
CPF nº 792.545.359-15
RG nº 4.542.998 - SSPPR

[Handwritten signature]
Am Cesar
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

Oscar Campos
Presidente do Conselho Fiscal
CPF nº 945.851.568-87
RG nº 9.071228 - SSPSP

[Handwritten signature]
Am Cesar
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

Benedito Cantanhede de Abreu
Conselheiro
CPF nº 288.703.793-53
RG nº 957.781 - SSPMA

[Handwritten signature]
Am Cesar
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

Edinei de Oliveira
Conselheira
CPF nº 399.666.151-72
RG nº 1.015.547 - SSP/GO

[Handwritten signature]
Marina Alves Ferreira
Comissão de Elaboração da Convenção
CPF nº 096.701.651-72
RG nº 223.945 SSPDF

[Handwritten signature]
José Augusto Ribeiro Faria
Comissão de Elaboração da Convenção
CPF nº 026.038.101-20
RG nº 191.966 - DGPD/GO

[Handwritten signature]
MARC

Fábio José da Silva
Comissão de Elaboração da Convenção
CPF nº 296.823.631-87
RG nº 718.691 SSPDF

[Handwritten signature]
MARC

Maria do Socorro Viera dos Santos Dias
CPF nº 342.888.803-00
RG nº 788.398 - SSPPI

[Handwritten signature]
Am Cesar
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

Helio Sacramento de Oliveira
CPF nº 204.615.508-49
RG nº 996.095 SSPDF

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília-DF
Ficou arquivada - cópia em microfí-
me sob nº 617583

1. OFICIO DE NOTAS MAURICIO LEMOS
 CRS 505 - BL.C-LOJAS 1/2/3 - ASA SUL
 BRASILIA-DF - FONE: (61) 244-3335

RECONHECO e dou fe por SEMELHANCA a(s)
 firma(s) de:
 AoFearn1-JOSE AUGUSTO RIBEIRO FARIA.....
 AoFidgg1-MARINA ALVES FERREIRA.....
 AoFiddp71-FABIO JOSE DA SILVA.....

Em testemunho da verdade,
 Brasilia, 14 de Junho de 2004

JOSE EDUARDO GUIMARAES ALVES
 JOAO R. DA SILVA/GERALDO G LEMOS NETO
 WASHINGTON L J SOUZA/
 SIMONE MARIA MATEUCIO FERREIRA ARAUJO
 ESCRIVENTES AUTORIZADOS-RAC

OFICIO DE NOTAS
 4º OFICIO DE NOTAS DE BRASILIA
 BRASILIA-DF
 FONE: (61) 326-5234

4º. OFICIO DE NOTAS DE BRASILIA
 W/3 NORTE QD. 504 - ED.MARIANA-TERRAS
 BRASILIA-DF - FONE:(0XX61) 326-5234

RECONHECO e dou fe por SEMELHANCA(S) a(s)
 firma(s) de:
 0283403-HELIO BEVERINO DE OLIVEIRA.....
 0117571-EDINEI DE OLIVEIRA.....
 0149623-BENEDITO CAMANHEDE DE ABREU.....

Em testemunho da verdade,
 BRASILIA, 14 de Junho de 2004

033-AROLD DE SOUZA ARAUJO
 ESCRIVENTE AUTORIZADO
 ACFM

AROLD DE SOUZA ARAUJO
 4º Ofício de Notas
 Escrevente Autorizado

OFICIO DE NOTAS E PROTESTO
 14 TERCEIRO
 BRASILIA-DF

RECONHECO e dou fe por SEMELHANCA a(s)
 firma(s) de:
 0117571-EDINEI DE OLIVEIRA.....
 0149623-BENEDITO CAMANHEDE DE ABREU.....

Em testemunho da verdade,
 BRASILIA, 14 de Junho de 2004

033-AROLD DE SOUZA ARAUJO
 ESCRIVENTE AUTORIZADO
 ACFM

4º. OFICIO DE NOTAS DE BRASILIA
 W/3 NORTE QD. 504 - ED.MARIANA-TERRAS
 BRASILIA-DF - FONE:(0XX61) 326-5234

RECONHECO, por ter sido lançada em minha
 presença a(s) firma(s) de:
 0329470-OSCAR CAMPOS.....

Em testemunho da verdade,
 BRASILIA, 14 de Junho de 2004

033-AROLD DE SOUZA ARAUJO
 ESCRIVENTE AUTORIZADO
 ACFM

AROLD DE SOUZA ARAUJO
 4º Ofício de Notas
 Escrevente Autorizado

3º. OFICIO DE NOTAS DE BRASILIA
 S.C.S QD 8 - BL 260 - LJ 140 D
 BRASILIA-DF - FONE: 321-2212

RECONHECO e dou fe por SEMELHANCA a(s)
 firma(s) de:
 1AoFeLOU1-MARIA JOSE FEITOSA DE ANDRADE.

Em Testemunho da verdade,
 Brasilia, 14 de Junho de 2004

010 - MARGARIDA DIVINA GUIMARAES
 ESCRIVENTE AUTORIZADA