

CONDOMÍNIO MANSÕES COLORADO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

RE-RATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES COLORADO

Os proprietários das unidades autônomas destinadas a **fins residenciais e comerciais** localizadas à DF 001 – Km. 001 – Sobradinho - Distrito Federal, por este instrumento particular de re-ratificação, e na melhor forma de direito, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, regida pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), que regerá o condomínio, mediante as seguintes cláusulas e condições alteradas e re-ratificadas:

I - DA FINALIDADE, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - O imóvel que constitui o condomínio, localizado no Km. 01 da DF 001, Sobradinho - DF, o qual adotou o nome de Condomínio Rural Mansões Colorado, é assim caracterizado pelo conjunto de lotes de terreno horizontais residenciais e comerciais, pelas margens da Rodovia DF-001, altura do quilômetro 001 (um), antiga fazenda Sobradinho, na região de Sobradinho - DF, conforme Escritura Pública Declaratória, registrada no livro nº 1.528, fls. 22/24, datada de 13 de dezembro de 1988, Cartório Maurício de Lemos e Escritura Pública de Re-Ratificação, registrada no livro nº 412, fls. 192v, Cartório Rubens Martins Chamma.

§ 1º DO OBJETO: - É objeto desta Convenção o **CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES COLORADO**, propriedade constituída por uma gleba rural de 5,6 (cinco vírgula seis) alqueires, sendo, 65.729,665 m² de arruamento, 33.32145 m² de áreas verde, 83.748,83 m² a qual sob subdividida em 372 (trezentos e setenta e duas) unidades autônomas, totalizando 282.799,94 m², sendo 07 (sete) unidades comerciais e 265 (duzentos e sessenta e cinco) residenciais, que dela fazem parte indissolúvelmente e a respectiva área comum inalienável destinada a servidão, passagem, ruas de acesso, lazer dos condôminos, área de preservação ambiental, divididas em quadras demarcadas e de conformidade com o mapa e levantamento topográfico, formando o Condomínio o qual foi registrado no Cartório de Títulos e Documentos;

§ 2º DA DIVISÃO: - O presente Condomínio se divide em 4 (quatro) partes:

I – primeira parte: composta por frações ideais, indissolúvelmente ligadas à área de uso comum, que se destinam à construção de uma única residência de uso privativo.

II – segunda parte: compreendendo as áreas de propriedade coletiva e de uso comum dos condôminos, inalienáveis, acessórias e indissolúvelmente, ligadas às unidades autônomas, destinadas às vias de acesso, recreação e demais finalidades que venham atender ao interesse sócio-econômico da comunidade, em consonância com a legislação vigente;

III – terceira parte: área comercial cujas edificações serão construídas conforme o Código Interno de Obras, parte integrante do Regulamento Interno e posturas comerciais;

IV – quarta parte: Área de Preservação Ambiental Permanente – APP.

§ 3º DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA ÁREA RURAL: - A área rural de 3,2 alqueires, na Fazenda Sobradinho, tem as seguintes características e confrontações: - "INICIA NO PONTO "a", segue pela cerca confrontando com área da CAESB com azimute de 66º 51' 52" e distância de 46,50m até o ponto "B"; deste ponto deflete a esquerda e segue confrontando com área da CAESB com azimute de 26º 49' 36" e distância de 795,61m até o ponto "C"; Deste ponto deflete a direita e segue pela cerca, confrontando com o Condomínio Rural Vivendas Colorado, com azimute de 111º 03' 28" e distância de 138,63m até o ponto "D"; deste Ponto deflete a direita e segue pela cerca confrontando com áreas da TORC Engenharia e TERCON, com azimute de 200º 23' 27" e Distância de 650,91m, até o ponto "E"; Deste ponto deflete à esquerda e segue pela cerca confrontando ainda com a TERCON com azimute de 23º 44' 13" e distância de 68,97m até o ponto "G"; Deste ponto segue pela cerca com azimute de 224º 08' 35" e distância de 43,97m até o ponto "H", situado no Córrego Paranoazinho; Deste ponto deflete a direita e segue pelo referido córrego em direção à sua nascente confrontando com área de Loteamento da CAESB, na distância de 299,13m até o ponto "A" ONDE TEVE INÍCIO O PERÍMETRO DESTAS DIVISAS".

II - DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUM

CLÁUSULA SEGUNDA - As partes e coisas de propriedade de uso comum dos Condôminos, inalienáveis, destacadas e indivisíveis, com acessórios indissolavelmente ligados às unidades autônomas e ao conjunto do condomínio são as referidas no artigo 3º da Lei Federal nº. 4.591/64, e artigo 1.339 do CCB e de modo geral, são as seguintes:

- O terreno, as instalações, troncos de água, águas pluviais, luz, cerca, hidrante, cachoeira, praça, quadra esportiva, telefone, esgotos, portarias, ruas de acessos, iluminação externa e etc., até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem às dependências de uso comum.

- A sede do condomínio, a portaria, as instalações contra incêndio, os coletores e condutores de águas pluviais, os reservatórios inferiores e superiores, o sistema de coleta de lixo, as casas de bombas de água potável e respectivas bombas, halls de acesso, cômodos e/ou armários apropriados para instalação por parte das concessionárias públicas de energia elétrica, lixeira.

- Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do condomínio como um todo, não descrito como unidades privativas e/ou autônomas ou a elas vinculadas.

III - DAS PARTES PRIVATIVAS

CLÁUSULA TERCEIRA - Constituem áreas privativas as unidades autônomas cuja distribuição das áreas e fração ideal do terreno corresponde a cada uma dessas unidades, e que assim estão discriminadas: **clique para ver o anexo**

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal, conforme descrito no quadro de levantamento topográfico acima.

CLÁUSULA QUARTA: O Terreno, as vias de acesso, parque, cachoeira, quadra desportiva, praças, prédio sede, portaria, dutos de águas pluviais, água potável e

tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum, constituirão Condomínio de todos e serão insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, sendo igualmente insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer Condômino, salvo decisão de Assembléia extraordinária, sempre visto o artigo 1.351 do Código Civil.

IV - DA UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DA PROPRIEDADE COMUM

CLÁUSULA QUINTA: Cada Condômino tem o direito de usar, gozar e fruir de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados umas e outras, às normas de boa vizinhança e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais Condôminos, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica estabelecido que o Condomínio ficará isento de indenizar ou reparar danos, relativos a furtos, roubos ou acidentes ocorridos nas unidades autônomas ou nas partes de uso comum de qualquer bem de propriedade dos moradores ou não, exceto aqueles relativos a atos praticados pela administração, empregados e prepostos do Condomínio.

CLÁUSULA SEXTA: As partes de uso comum deverão estar sempre livres e desimpedidas, sendo qualquer objeto nela depositado imediatamente removido por ordem do Síndico: neste caso, só será entregue ao respectivo dono, após este pagar as despesas causadas pela remoção.

CLÁUSULA SÉTIMA: Nas áreas de uso privativo estão incluídas divisões entre as unidades autônomas, constituindo as áreas proporcionais estabelecidas, a base que regerá todas as relações deste Condomínio.

CLÁUSULA OITAVA: Qualquer proprietário de unidade poderá fazer, à sua conta e responsabilidade, modificações nas coisas de propriedade exclusiva, desde que tais obras não atinjam as coisas comuns, nem prejudiquem os interesses dos demais Condôminos, cujos direitos devem sempre ser respeitados e se tais reformas forem suscetíveis de influir nas coisas comuns, somente poderão ser realizadas com o consentimento da Assembléia Geral, devendo sempre as obras se pautarem no Código de Edificação e Obras do Distrito Federal e nas normas internas de obras do condomínio.

V - DOS DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO

CLÁUSULA NONA: Constituem direitos dos Condôminos:

- a)** usar, gozar, fluir e dispor da propriedade do modo que lhe aprouver, desde que observadas as disposições desta Convenção de Condomínio, do Regulamento Interno e demais regulamentos do Condomínio;
- b)** comparecer às Assembléias ou nelas se fazer representar por procurador habilitado, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que esteja quite com suas obrigações condominiais;
- c)** solicitar ou apresentar, por escrito, esclarecimentos, reivindicações e informações ao Síndico sobre quaisquer assuntos ligados ao Condomínio devendo aquele oferecer resposta no prazo de 10 (dez) dias;
- d)** fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procurador, condômino ou não;
- e)** executar as benfeitorias em sua área privativa de acordo com o Código de Obras e Edificações do Condomínio;
- f)** sugerir, por escrito, modificações desta Convenção, quando atendidos os requisitos estabelecidos na cláusula trigésima quarta;
- g)** apresentar suas reivindicações, por escrito e protocoladas no livro de registro de reivindicações, cabendo ao Síndico oferecer resposta no prazo de dez dias após o registro.

Parágrafo único – o livro de reivindicações poderá ser exigido em Assembléia por

qualquer condômino, para anuência dos presentes e averiguações que se fizerem necessárias.

CLÁUSULA DÉCIMA: São obrigações dos condôminos:

- a)** cumprir e fazer cumprir os termos desta Convenção, do Regulamento Interno e do Código Interno de Obras, aprovados e referendados em Assembléia Geral, obedecido às formalidades previstas no parágrafo 1º do Artigo 1º desta Convenção;
- b)** contribuir financeiramente para as despesas do Condomínio, pelo número de frações ideais de sua propriedade;
- c)** zelar, proteger e conservar os bens comuns do Condomínio;
- d)** guardar o decoro e o respeito no uso das partes comuns, não as utilizando para fins diversos daqueles a que se destinam;
- e)** utilizar das unidades autônomas destinadas à edificação residências e comerciais apenas com aquela finalidade, não promovendo na área residencial comércio e na área comercial a instalação de estabelecimentos de diversões, templos, oficinas de qualquer espécie, açougue, peixaria, indústrias, hotéis, e outras que as descaracterizem;
- f)** manter limpa, livre de vegetação não lenhosa e entulho o terreno correspondente à sua fração ideal;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: É vedado a qualquer Condômino:

- a)** colocar letreiros ou placas, bem como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza Nos lotes de terrenos e quaisquer outros lugares ou dependências comuns, excetuada a área comercial, devendo ficar dentro da unidade e seu respectivo espaço aéreo.

- O condomínio se exime de qualquer responsabilidade, inclusive civil ou criminal, por problemas decorrentes da colocação ou permanência de qualquer tipo de obra, recaindo sobre o condômino proprietário toda e qualquer responsabilidade, inclusive civil ou criminal, por problemas de sua obra.

- b)** realizar obras sem anuência da administração condominial, bem como, as que venham comprometer a segurança da edificação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta cláusula pagará multa equivalente a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente de perdas e danos que se apurarem.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Pela inobservância das Cláusulas oitava, nona e Décima, o Condômino ficará compelido a desfazer a obra, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do Condômino, se este não a desfizer no prazo que lhe foi estipulado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Além das restrições legais e daquelas acima estipuladas, é terminantemente vedado aos Condôminos ou às pessoas que ocupam as unidades:

- a)** destinar à unidade utilização diversa da finalidade do condomínio;
- b)** possuir e manter na unidade, ou em qualquer dependência do condomínio, animais que comprometam a higiene, segurança e tranqüilidade dos demais condôminos e moradores;
- c)** Fazer queimada nos lotes;
- d)** manter qualquer animal na área comum ou circular com animais que comprometam a segurança, higiene e tranqüilidade do condomínio;
- e)** guardar ou depositar explosivos ou produtos inflamáveis em qualquer parte do condomínio ou lote residencial ou comercial;

- f)** usar aparelhos ou instrumentos em volume de som que causem incômodo aos demais moradores, em qualquer horários inclusive após às 22:00 horas;
- g)** ter ou usar instalações ou material suscetível que, por qualquer forma, ponha em risco a saúde, segurança, sossego e tranqüilidade dos outros Condôminos e proprietários;
- h)** estender tapetes, roupas, lençóis, calçados, bandeiras ou quaisquer peças em muros, cercas, grades ou nas partes comuns;
- i)** depositar vasos de plantas ou outros objetos em lugares que possam por em risco a segurança dos demais Condôminos;
- j)** utilizar, sob qualquer pretexto, os empregados do Condomínio para serviços particulares;
- k)** jogar papéis ou quaisquer objetos nas áreas internas ou externas do Condomínio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A violação de qualquer letra da presente cláusula, sujeitará o infrator à multa fixada nesta Convenção ou no Regulamento Interno, sem prejuízo de responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete ao Síndico à iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do Condomínio.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o condomínio anteriormente elencados e principalmente para com o adimplemento das taxas condominiais poderá por deliberação de três quartos dos condôminos presentes em Assembléia, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

PARÁGRAFO QUARTO: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia, ficando sua aplicação ao critério do Síndico com o aval de um membro do Conselho.

VI - DOS ENCARGOS E DESPESAS CONDOMINIAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Constituem encargos comuns, suportados pelos Condôminos, na proporção das percentagens e participações do terreno:

- a)** o prêmio do seguro, salvo os aumentos feitos pelos Condôminos, na forma da cláusula vigésima segunda;
- b)** impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do imóvel;
- c)** honorários do Síndico e salários dos demais empregados;
- d)** as despesas de administração, manutenção, conservação do condomínio e asseio de tudo o que for comum;
- e)** as despesas de água, força elétrica e iluminação correspondentes às partes de uso comum e áreas gerais do condomínio; e,
- f)** as obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do condomínio e às partes de propriedade comum.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratado como unidade isolada, contribuindo o respectivo Condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Condômino que aumentar as despesas comuns por

interesse seu, pagará, no devido tempo, o excesso a que der causa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As obras para consertos das avarias causadas por algum Condômino serão pagas por este.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A importância total das despesas mensais será dividida entre os Condôminos, na proporção da fração ideal do terreno, de que cada um for titular proporcionais a taxa básica fixada em Assembléia..

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Os Condôminos pagarão os valores estipulados para as despesas comuns e aprovadas em Assembléia Geral, até o dia 10 (dez) de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para cobrir todas as despesas operacionais do condomínio fica estabelecida a cobrança de uma taxa mensal de acordo com o tamanho do lote, conforme tabela abaixo:

M²	Taxa mensal
Até 500	1,00 TB
Até 550	1,10 TB
Até 600	1,20 TB
Até 650	1,30 TB
Até 700	1,40 TB
Até 1000	1,50 TB
Até 1100	1,70 TB
Até 1500	1,90 TB
Até 1575	2,05 TB
Até 2000	2,20 TB
Até 2500	2,40 TB
Até 3000	2,60 TB
Até 3500	2,80 TB
Até 4000	3,00 TB
Até 4500	3,20 TB
Até 5000	3,40 TB

TB = Taxa Básica, cujo valor deverá ser definido em assembléia.

b) Os proprietários de lotes contíguos poderão apresentar uma declaração com firma reconhecida de que deseja transformar seus lotes em um único lote, em caráter irrevogável.

A partir do mês subsequente ao mês da apresentação da declaração o novo lote formado pelo somatório das áreas dos lotes contíguos poderá ser enquadrado na tabela acima.

c) Os proprietários dos lotes que forem agrupados e transformados em um único lote passam a ter direitos e deveres idênticos aos demais condomínios proprietários de um único lote.

d) Considerando-se que os maiores custos incidentes sobre a taxa de condomínio são relativas às despesas de pessoal (salários e pró-labore) a taxa de manutenção mensal e o fundo de reserva serão reajustados automaticamente de acordo com o índice de reajuste concedido pelo Governo federal ao salário mínimo. O reajuste será aplicado na primeira taxa de manutenção cobrada após o anúncio oficial do índice de reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Havendo modificações das importâncias previstas no orçamento do exercício, o déficit ou superávit será compensado a partir do primeiro pagamento, após a reunião da Assembléia que decidir a compensação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Se o Condômino não pagar as contribuições que lhe couberem, relativas aos encargos comuns e aos gastos excepcionais do Condomínio, até a data fixada na cláusula anterior, tais contribuições serão, desde logo, corrigidas monetariamente até a data do respectivo pagamento, acrescidas de multa de 2% (dois por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária mensal por índice governamental fixado para recomposição das perdas inflacionárias, cabendo ao Síndico promover, contra o devedor, ação executiva para receber as contribuições devidas, acrescidas dos honorários do advogado, desde já fixado em até 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito e das despesas e custas judiciais, sem prejuízo das penas da cláusula décima quarta, parágrafo terceiro.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Fica instituído um Fundo de Reserva do Condomínio que será constituído das seguintes contribuições:

a) de 900 (novecentas) taxas básicas, valores estes que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária devendo cessar a arrecadação sempre que atingir este teto;

1. da arrecadação das multas e encargos decorrentes das infrações da presente Convenção.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O Fundo de Reserva destina-se à execução de obras de reforma e melhoria das áreas comuns do Condomínio, não previstos no orçamento ordinário e também para atender situações de emergência.

PARÁGRAFO ÚNICO: As quantias que compõem o Fundo de Reserva poderão ser aplicadas em caderneta de poupança ou em outros investimentos bancários em nome do Condomínio, ouvido o Conselho Consultivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: A renúncia de qualquer Condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus deveres.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Será feito, obrigatoriamente, seguro para cobrir os riscos de incêndio ou outro sinistro, abrangendo a totalidade do conjunto edificado, em companhia seguradora idônea, por indicação do Síndico, com anuência do Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro será feito pelo valor global do conjunto de edificações, mas a respectiva apólice destacará o valor das coisas comuns.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: É permitido, a qualquer proprietário, aumentar, na mesma companhia seguradora, o seguro correspondente à sua unidade de propriedade exclusiva, para cobrir benfeitorias que haja feito, assumindo, no caso, o acréscimo do prêmio e liquidando a correspondente parte de indenização, no caso de sinistro, diretamente com a seguradora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Em caso de sinistro, o valor do seguro será destinado à reconstrução das partes comuns asseguradas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não sendo possível a reconstrução, far-se-á um rateio do seguro entre os proprietários e dos direitos de cada um se exercerão sobre o terreno na proporção de suas frações ideais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Os Condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir sobre a demolição e reconstrução das partes comuns edificadas, ou sua alienação, por motivos urbanísticos e arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do condomínio pela

Autoridade Pública, em razão de sua insegurança, insalubridade ou ambiental.

VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: O condomínio terá um Síndico, um sub-síndico, seis conselheiros consultivos, três conselheiros fiscais, condôminos proprietários, escolhidos em Assembléia Geral convocada para tal fim, com mandatos de 02 (dois) anos, os quais poderão renovar-se na conformidade do artigo 1.446 do Código Civil e terão sua remuneração fixada pela Assembléia Geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A remuneração do Síndico, Sub-Síndico, Conselho Consultivo e Conselho fiscal deverá ser paga juntamente com as demais despesas do Condomínio e constará, obrigatoriamente, das previsões orçamentárias anuais, sendo que esta remuneração deverá ser determinada na Assembléia Geral do Condomínio.

Inciso I Das Remunerações

- a) Síndico: O Síndico poderá receber remuneração mensal, a título de pró-labore, valor este fixado em Assembléia,
- b) Sub-Síndico: O Sub- Síndico poderá receber remuneração mensal, a título de pró-labore valor este fixado em Assembléias;
- c) Conselho Consultivo: Os Membros do Conselho Consultivo poderão receber remuneração, a título de pró-labore, por cada reunião que participarem na administração do condomínio, valores estes a serem fixados em assembléia.
- d) Conselho Fiscal: Os membros do Conselho Fiscal poderão receber remuneração, a título de pró-labore, por cada balancete mensal analisado, valores estes a serem fixados em assembléia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A administração condominial somente poderá funcionar com no mínimo quatro destes componentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO: DA DISPONIBILIDADE E REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHEIROS.

Inciso I Das disponibilidades:

- a) Síndico: deverá ter residência no Condomínio Mansões Colorado e ter disponibilidade de 04 (quatro) horas diárias em horário comercial para resolver todos os problemas do Condomínio.
- b) Deverá ter disponibilidade para comparecer em reuniões com órgãos públicos ou autoridades para tratar de assuntos de interesse do Condomínio.
- c) Deverá enviar um representante, preferencialmente o sub-síndico ou um membro de Conselho para substituí-lo nos casos de impossibilidade de sua presença.
- d) Deverá participar de reuniões com as empresas interessadas em prestar serviços ao Condomínio, responsabilizando-se pelo gerenciamento do contrato.
- e) Deverá enviar mensalmente, até o dia 22 do mês subsequente, ao Conselho Fiscal, o balancete de escrituração contábil do condomínio.

Inciso II Sub-síndico

a) deverá ter residência no condomínio e disponibilidade para auxiliar o Síndico,, respeitando-se suas atribuições, na soluções dos problemas do condomínio.

b) Deverá ter disponibilidade para substituir o Síndico durante seus impedimentos.

Inciso III Membros do Conselho Consultivo

a) Deverão ter disponibilidade para cumprir suas atribuições e coordenar as atividades sob sua responsabilidade.

Inciso IV Membros do Conselho Fiscal

a) deverão ter disponibilidade para exercer suas atribuições.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Ao Síndico compete, além das atribuições previstas no artigo. 22, parágrafo 1º, da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e as mais constantes do artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro:

a) administrar o quadro de empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;

1. admitir e demitir os empregados do Condomínio (após aprovação do Conselho Consultivo) bem como fixar seus respectivos salários (não poderão ser contratados parentes até terceiro grau do síndico, do subsíndico e dos membros dos conselhos fiscal e consultivo);
2. representar a massa dos Condôminos perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias e estatais, em juízo ou fora dele, com poderes inclusive para receber citações e seguir processos judiciais até o final;
3. superintender a administração geral do condomínio obedecendo e fazendo obedecer a presente Convenção, o Regulamento Interno, bem como as resoluções da Assembléia;
4. prestar, nas Assembléias, contas relativas ao ano findo e quando exigidas;
5. receber as quotas mensais e outras contribuições dos proprietários, dando-lhes a devida aplicação;
6. ordenar obras e despesas necessárias e de caráter urgente, não excedentes a: sem prévia autorização até 38 (trinta e oito) vezes o valor da taxa básica de condomínio; com concordância do Conselho Consultivo até 200 (duzentas) vezes o valor da taxa básica de condomínio, sendo que qualquer valor acima deste parâmetro somente com autorização de Assembléia Condominial.
7. adquirir o que for necessário para a boa conservação do condomínio, devendo, se tais gastos excederem à verba votada em orçamento, convocar Assembléia Geral Extraordinária, para que seja autorizada a necessária suplementação.
8. aplicar multas juntamente com um membro do Conselho por infrações que estejam em desacordo com esta Convenção Condominial.
9. dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
10. diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
11. realizar o seguro da edificação;
12. cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das Assembléias;
13. arrecadar as contribuições e as multas estabelecidas na Lei, na Convenção e no Regulamento Interno, podendo, para tanto, constituir advogado com poderes da cláusula "foro em geral";
14. elaborar previsão orçamentária para o exercício seguinte, até 30 de

novembro, encaminhando-a ao Conselho Consultivo e Conselho Fiscal;

PARÁGRAFO PRIMEIRO Compete ao Sub-síndico

- a) auxiliar o Síndico na administração do condomínio;
- b) substituir o Síndico em seus impedimentos legais e eventuais e em caso de vacância até o término do mandato.

PARÁGRAFO SEGUNDO Compete ao Conselho Consultivo:

- a) assessorar o Síndico em exercício na solução de problemas do condomínio;
 - b) autorizar despesas ou compromissos assumidos em nome do condomínio pelo Síndico em exercício, até o limite da letra g da cláusula vigésima sexta;
 - c) participar quando convocado das reuniões para assessorar as decisões do Síndico;
 - d) Coordenar a comissão para a qual for designado;
1. Aprovar juntamente com o Síndico os atos de contratação e demissão de empregados do condomínio, inclusive profissionais liberais, peritos e outros técnicos, observada a iniciativa exclusiva do Síndico;
 2. As deliberações somente serão validas se estiverem presentes nas reuniões um mínimo obrigatório de 03 (três) conselheiros, que deverão obrigatoriamente assinar a ata da reunião constando às deliberações tomadas.

PARÁGRAFO TERCEIRO Compete ao Conselho Fiscal:

- a) fiscalizar a aplicação dos recursos financeiros e as contas do condomínio;
 - b) analisar o balancete mensal das contas do condomínio e devolvê-lo a administração até o dia 22 (vinte e dois) do segundo mês após o mês analisado.
 - c) Emitir anualmente, parecer aprovando ou rejeitando as contas do exercício financeiro da administração do condomínio.
 - d) Emitir parecer aprovando ou rejeitando as contas do exercício financeiro ao término da administração do síndico que deixa o mandato.
 - e) Receber do Síndico que deixa o mandato e transferir para o novo síndico os seguintes documentos: Talonários de cheques, inventário do patrimônio aprovado pelo conselho consultivo, toda documentação, chaves, segredo do cofre.
 - f) Requisitar ao Síndico a inclusão de pauta nas deliberações da Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, para decisão sobre fatos que o Conselho Fiscal, por unanimidade, considerem irregulares ou que necessitem de decisão urgente, para se evitar futuros prejuízos ao Condomínio.
 - g) Convocar extraordinariamente a Assembléia Geral Extraordinária de condôminos, no caso de omissão do Síndico quanto ao atendimento do inciso anterior, desde que aprovado por unanimidade dos membros do conselho, caso a Assembléia convocada entenda que os motivos da convocação não sejam consistentes, poderá eleger novo Conselho Fiscal;
1. Elaborar parecer mensal sobre os demonstrativos financeiros do condomínio, trinta dias após o recebimento do referido balancete e afixa-lo no quadro de avisos do condomínio, para conhecimento dos condôminos;
- i) Elaborar parecer anual sobre o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras do condomínio, trinta dias após o recebimento, e afixa-lo no quadro de avisos do condomínio, para conhecimento dos condôminos.

PARÁGRAFO QUARTO: (DA CANDIDATURA, ELEIÇÃO E MANDATO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHOS CONSULTIVO E FISCAL)

1. O Síndico com aprovação do Conselho Consultivo, deverá indicar 03 (três) condôminos para formarem uma comissão eleitoral, 60 (sessenta) dias antes do término do mandato. A comissão eleitoral deverá divulgar as datas e regras da eleição, receber nomes dos candidatos e formar chapas e impugnar candidatos inabilitados, conforme regulamento eleitoral definido no regulamento interno

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: (DAS ASSEMBLÉIAS) A Assembléia Geral Extraordinária realizar-se-á por iniciativa do Síndico ou de Condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, do Condomínio quando exigirem os interesses gerais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: As convocações para Assembléia Geral serão feitas por carta registrada, ou entregues pessoalmente aos Condôminos, sob protocolo simples, com 08 (oito) dias de antecedência para Assembléias Extraordinária e 15 (quinze) para Ordinária, onde constarão do edital: a pauta, a data, a hora e o local, sendo obrigatória uma Assembléia ordinária anual nos termos do artigo 1.350 do Código Civil, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto quando o caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: As Assembléias se instalarão em primeira convocação, com 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos totais dos condôminos, e, em segunda convocação, com qualquer número, podendo ser realizada no mesmo dia, mas após decorridos, no mínimo, 15 (quinze) minutos da hora marcada para a realização em primeira convocação, desde que, nestes termos haja sido convocada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em ambas as hipóteses, não poderá deliberar sobre assuntos que demandem quorum superior ao presente à Assembléia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ao instalar a Assembléia será escolhido dentre os presentes um Presidente que obrigatoriamente deverá ser condômino para dirigir os trabalhos e um secretário que poderá ser condômino ou empregado do condomínio a fim de registrar em ata todos os assuntos atinentes a pauta e o desenrolar da Assembléia condominial

PARÁGRAFO TERCEIRO: A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo 1.348 do Código Civil, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: As decisões das Assembléias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes à reunião, salvo as exceções previstas na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no artigo 1.352 do Código Civil e nesta Convenção, e obrigam a todos os Condôminos, ainda que não tenham comparecido à reunião.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A cada unidade autônoma corresponderá um voto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os Condôminos que estiverem em atraso nos pagamentos de suas taxas de Condomínio, não poderão tomar parte nas Assembléias.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA: O Condômino poderá ser representado por procurador com poderes para contrair obrigações, desde que habilitado por

mandato expresse, com firma reconhecida.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: De tudo o que ocorrer nas Assembléias lavrar-se-á Ata em livro próprio, assinado pelo Presidente e Secretário, indicados pela Assembléia, devendo o Síndico afixar no quadro de avisos e publicar no informativo as decisões lá contidas.

PARÁGRAFO ÚNICO: O livro de atas será rubricado por dois Condôminos, nomeados em Assembléia e ficará em poder do Síndico, como depositário, à disposição dos Condôminos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA: O livro de presenças deverá ser assinado por todos os presentes nas Assembléias, ficando o mesmo em poder do Síndico.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA: Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regulamento interno, a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA (DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO) Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO Deliberada à reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDA Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: As Assembléias Gerais têm poderes para resolver quaisquer dúvidas, caso não previstos em leis, nesta Convenção ou no Regulamento Interno.

VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA: Nos contratos de alienação, locação, cessão e empréstimos das unidades autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção, ao Regulamento Interno e às resoluções das Assembléias, sob pena de incorrerem em multa estipulada através do Regulamento Interno, além das perdas e danos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA: Fica autorizado o Senhor Oficial de Registro de Imóveis e de títulos e documentos competentes a proceder às averbações registros desta alteração e re-ratificação de Convenção e do Regulamento Interno e código de obras, para fins previstos na Lei Federal Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 1.332 do Código Civil, bem como quaisquer outros registros que se tornarem necessários, atribuindo o valor para cada unidade autônoma para os fins previsto na tabela "L", do Decreto Lei nº. 115/67 a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA: Fica fazendo parte integrante e complementar da presente Convenção de Condomínio o Regulamento Interno e código de obras:

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA: Fica eleito o Foro de Sobradinho – DF, para qualquer ação ou medida judicial fundada na presente Convenção. As

disposições estipuladas nesta Convenção servirão de base para a elaboração do Regulamento Interno do Condomínio.

Sobradinho – DF, 16 de dezembro de 2006.