

SEGUNDA MINUTA DE INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO E RATIFICAÇÃO
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO PRETO – BLOCO
H DA SQS 312

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO OURO PRETO
BLOCO H DA SQS 312
CNPJ 37.116.357/0001-40

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO PRETO – BLOCO H DA SQS 312, inscrito no CNPJ n. 37.116.357/0001-40, localizado na SQS 312 Bloco H – Asa Sul - Brasília/DF – CEP: 70.365-080, composto por 72 (setenta e duas) unidades autônomas que foram edificadas, por este instrumento e na melhor forma de direito estabelece a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, regida pela legislação vigente e pelo Capítulo VII – Do Condomínio Edifício – Seções I, II e III - artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, condições que obriga a todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais ou futuros, bem como qualquer outro titular de direitos sobre as unidades ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, mediante as seguintes cláusulas:

Atualizada em 03 de dezembro de 2021.

SUMÁRIO

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL

CAPÍTULO I	DAS DEFINIÇÕES.....
CAPÍTULO II	DO EMPREENDIMENTO.....
CAPÍTULO III	DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS.....
CAPÍTULO IV	DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS.....
CAPÍTULO V	DA ESTREMAÇÃO DAS UNIDADES AU- TÔNOMAS.....
CAPÍTULO VI	DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO.....
CAPÍTULO VII	DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔNIMOS.....
CAPÍTULO VIII	DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍ- NIO.....
CAPÍTULO IX	DAS ASSEMBLEIAS GERAIS.....
CAPÍTULO X	DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CON- DÔMINOS.....
CAPÍTULO XI	DO FUNDO DE RESERVA.....
CAPÍTULO XII	DAS OBRAS.....
CAPÍTULO XIII	DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMO- LIÇÃO OBRIGATÓRIA.....
CAPÍTULO XIV	DAS PENALIDADES.....

TÍTULO II DISPOSIÇÕES FINAIS e DO FORO

CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....
CAPÍTULO II	DO FORO.....

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

As partes abaixo-assinadas, proprietárias das unidades autônomas do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO PRETO – BLOCO H DA SQS 312, inscrito no CNPJ n. 37.116.357/0001-40, localizado na SQS 312 Bloco H – Asa Sul - Brasília/DF – CEP: 70.365-080, pelo presente instrumento atualizam e ratificam esta CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, a que se sujeitam e submetem:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - As expressões relacionadas abaixo, quando utilizadas no texto da presente CONVENÇÃO terão o seguinte significado:

a. ADMINISTRADORA – Pessoa jurídica contratada para assessorar o Síndico, podendo representar legalmente o Condomínio perante as autoridades públicas e privadas mediante autorização da Assembleia ou ainda por outorga de procuração e carta de preposto, quando for o caso.

b. ÁREAS E/OU COISAS COMUNS – São áreas e/ou coisas de propriedade comum do Condomínio, insuscetíveis de divisão ou de alienação, destacadas da respectiva unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, ressalvado o disposto nesta Convenção de Condomínio ou aquelas a que se refere o § 2º do artigo 1.331 do Código Civil.

c. ASSEMBLEIA – Órgão deliberativo, máximo, que trata de assuntos de interesse geral (coletividade) ou, excepcionalmente, de algum condômino, respeitado quórum específico, quando a matéria assim o exigir. Suas deliberações tornam-se lei entre os condôminos, inclusive para os ausentes nas reuniões e para aqueles que não concordam.

d. ASSEMBLEIAS:

d.1) De instalação de Condomínio – Marco inicial de qualquer Condomínio, antes desta reunião o Condomínio não existe e quaisquer despesas são de responsabilidade do incorporador e/ou do construtor.

d.2) Gerais Ordinárias – Tratam da prestação de contas à Assembleia anualmente, fixação dos honorários do síndico, deliberação do orçamento da receita e da despesa relativa ao próximo exercício e eleições de síndico, subsíndico, membros do conselho consultivo/fiscal.

d.3) Gerais Extraordinárias – Reunião convocada por necessidade da Administração para deliberar sobre assuntos diversos, instituir comissão para demanda específica ou a pedido de qualquer condômino.

e. Duração – Tanto a reunião ordinária quanto a extraordinária poderá ser suspensa no dia e retomada em outro dia, com data prefixada na ata da Assembleia suspensa, quantas vezes forem necessárias, até que os assuntos se esgotem e as votações sejam concluídas, tendo então o seu encerramento.

f. Em síntese, “Assembleia Geral Aberta”, é a reunião que não tem sua conclusão em uma única vez, ou seja, necessita de outro(s) dia(s) para sua conclusão/encerramento.

g. CONDOMÍNIO – É o direito de propriedade exercido em comum. Expressão que significa "domínio de vários". Pode se referir a um edifício ou a um conjunto de edifícios, cada um contendo diversas unidades autônomas e pode ser definido como a reunião ou sociedade de indivíduos em torno de uma propriedade, em parte comum e indivisível (propriedade comum), que coexiste com uma propriedade exclusiva de cada um dos comunheiros (propriedade exclusiva).

h. CONDÔMINO – Pessoa física ou jurídica proprietária de cada unidade autônoma, bem como, coproprietário, cessionário, promitente comprador, promitente cessionário de direitos relativos às unidades autônomas.

i. CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL – Geralmente composto por 03 (três) condôminos residentes para aconselhamento do SÍNDICO em assuntos relacionados ao Condomínio, bem como dar parecer sobre as contas do Síndico como previsto nesta Convenção.

j. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Instrumento legal responsável pela constituição do Condomínio. Tem como finalidade o regramento da utilização do Condomínio, a regulação dos direitos e deveres dos condôminos e demais usuários, a competência do órgão de Administração, a regulamentação das relações entre os condôminos, Condomínio e terceiros no tocante às áreas comuns e individuais e, ainda, estabelecer as infrações e penalidades pertinentes ao descumprimento desta Convenção, Deliberações Assembleares, Legislação vigente e do próprio Regimento Interno.

k. **EDIFÍCIO** – Estrutura planejada, construção de alvenaria, de proporções e importância destinada à moradia. O Edifício aqui descrito corresponde ao terreno, às edificações que o constituem e qualquer área interna ou externa citada nesta Convenção de Condomínio.

l. **INQUILINO** – Pessoa física ou jurídica que aluga a unidade autônoma do proprietário, cessionário, promitente comprador, promitente cessionário ou coproprietário.

m. **OBRA NECESSÁRIA** – Obra que têm por finalidade conservar o bem ou evitar que se deteriore.

n. **OBRA ÚTIL** – Obra que aumenta ou facilita o uso do bem.

o. **OBRA VOLUPTUÁRIA** – Obra de mero deleite ou recreio, que não aumenta o uso habitual do bem, mesmo que o torne mais agradável, ou seja, de elevado valor.

p. **QUORUM¹ DE 2/3** – Voto de 2/3 das frações ideais² que compõem o Condomínio.

q. **QUORUM DE MAIORIA ABSOLUTA** – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das frações ideais que compõem o Condomínio.

r. **QUORUM DE MAIORIA SIMPLES** – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das frações ideais que compõem o Condomínio presentes à Assembleia.

¹ Quórum: Quantidade mínima obrigatória de membros presentes ou formalmente representados, para que uma Assembleia possa deliberar e tomar decisões válidas.

² Fração Ideal: É o quanto de um terreno que pertence a cada condômino.

s. REGIMENTO INTERNO – Documento específico que regula as normas de convivência da comunidade condominial, com finalidade precípua de preencher as lacunas da convenção, regulamentar as obrigações, direitos e deveres dos condôminos e demais moradores do Condomínio.

t. REGISTRO DAS ATAS DAS REUNIÕES DA ASSEMBLEIA – Embora não seja obrigatório, salvo exceções, todas as atas devem ser registradas em cartório para que tenham fé pública e para evitar a perda ou extravio do documento e, ainda, garantir a manutenção histórica do Condomínio. Ressalta-se que, caso alguma ata não seja registrada em cartório, sua cópia deverá ser recebida, mediante protocolo, a ser assinada por 100% (cem por cento) dos proprietários do(s) imóvel(is).

u. SÍNDICO DO CONDOMÍNIO – É a pessoa física ou jurídica eleita em Assembleia específica com mandato para representar legalmente o Condomínio, em juízo e fora dele, perante autoridades públicas e privadas. A ele, são outorgados poderes para gerir e fiscalizar o uso das áreas e coisas comuns, além dos poderes e obrigações que lhe são conferidos na Convenção de Condomínio, no Regimento Interno, nas Decisões Assembleares e Legislação vigente.

v. SUBSÍNDICO – Pessoa física, residente - substitui o Síndico em suas ausências eventuais ou permanente e, ainda, em caso de impedimento legal, além das demais obrigações previstas nesta Convenção.

w. UNIDADES AUTÔNOMAS – São as áreas imobiliárias privativas de propriedade exclusiva de cada condômino, com suas instalações internas, ramais de encanamentos e fiação em geral até a interseção com os respectivos troncos³.

x. USUÁRIO – Proprietário, locatário, comodatário, usufrutuário, arrendatário e correlatos.

y. VOTO – Manifestação de vontade ou preferência que fazem os participantes de uma Assembleia.

³ Linha Tronco: É a tubulação principal de responsabilidade do Condomínio de onde se deriva os ramais para as unidades autônomas.

CAPÍTULO II DO EMPREENDIMENTO

Art. 2º - O imóvel que constitui o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO PRETO – BLOCO H DA SQS 312, inscrito no CNPJ sob o n. 37.116.357/0001-40, localizado na SQS 312 Bloco H – Lote 05 – Asa Sul - Brasília/DF – CEP: 70.365-080, destina-se a uso exclusivamente residencial e é assim caracterizado:

a. Dimensões: a área total do Bloco é de 6.835,60 m² (seis mil, oitocentos e trinta e cinco metros e sessenta centímetros quadrados), sendo a área privativa de 4.977,60m² (quatro mil, novecentos e setenta e sete metros e sessenta centímetros quadrados) e a área comum de 1.858,00 m² (hum mil, oitocentos e cinquenta e oito metros quadrados), cujo terreno se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Brasília, no livro 3-H às fls. 279, sob a matrícula n. 9541.

b. Pavimentos: 6 (seis) pavimentos sobre o pilotis, constituídos de 3 (três) blocos contíguos, contendo 4 (quatro) apartamentos por andar;

c. Pilotis: em cada prumada há 1 (uma) entrada com hall social, 1 (um) elevador social, 1 (um) elevador de serviço, escadas de acesso às unidades autônomas, PC de energia elétrica⁴, bem como guarita, telefonia, salão de festa, bicicletário, escritório, zeladoria composta de cozinha e 2 (dois) banheiros, (3) três cômodos cuja destinação será dada pela administração do Condomínio.

d. Unidades Autônomas: 6 (seis) pavimentos que se subdividem em 72 (setenta e dois) apartamentos, tipos A, B, C e D, constituídos de 1 (uma) sala, 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha, 1 (um) quarto de empregada, 1 (um) banheiro de empregada, 1 (uma) área de serviço e 1 (um) corredor interno.

e. Cobertura: 1 (um) hall com escada de acesso para cada prumada, telhado, laje técnica com casas de máquinas de elevadores, caixa d'água e bariletes.

⁴ Padrão ou quadro de distribuição de energia elétrica.

CAPÍTULO III

DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS

Art. 3º - Constituem partes de uso e propriedades comuns, insusceptíveis de utilização, ou de alienação destacada da respectiva unidade, sendo também insusceptível de utilização exclusiva por qualquer condômino:

a. Pilotis, corredores, halls sociais, compartimentos para lixo, compartimento para hidrantes e mangueiras, extintores de incêndio e escadas de acessos aos andares superiores;

b. Elevadores, caixas d'água, casas de máquinas de elevadores, telhado e barriletes;

c. Cômodos: telefonia, salão de festa, bicicletário, escritório, zeladoria e (3) três cômodos, sendo 1 (um) em cada prumada cuja destinação será dada pela administração do Condomínio;

d. Sistemas hidrossanitário, energia elétrica, telefonia, segurança eletrônica e antena coletiva.

Art. 4º - As partes de propriedades e de uso comum, com especificações das diferentes partes, assim se descrevem:

❖ PILOTIS (TÉRREO):

§ 1º: Principal pavimento de acesso ao empreendimento, formado por área aberta coberta, áreas fechadas e reservatório de água, composto por:

a. Térreo aberto coberto (Pilotis) - formado em cada uma das prumadas "A", "B" e "C", por área aberta coberta de livre circulação para pedestres;

b. Térreo aberto descoberto (fora do Pilotis) - formado por áreas verdes com estacionamento público;

c. Térreo fechado coberto:

- Prumada "A" - formada por salão de festas composto por cozinha, lavado e 02 WC's (masculino e feminino) e espaço para eventos, entrada so-

cial/serviço, 02 elevadores (social e serviço), acesso a escada, quadro de medidores individuais de energia elétrica e 01 cômodo cuja destinação será dada pela administração do Condomínio.

- Prumada “B” - entrada social/serviço, 02 elevadores (social e serviço), acesso a escada, quadro de medidores individuais de energia elétrica, guarita, central de telefonia, central de energia elétrica e 01 cômodo cuja destinação será dada pela administração do Condomínio.

- Prumada “C” - entrada social/serviço, 02 elevadores (social e serviço), acesso a escada, quadro de medidores individuais de energia elétrica, sala da administração, bicicletário, zeladoria composta de sala, cozinha e 02 WC’s (masculino e feminino) e 01 cômodo cuja destinação será dada pela administração do Condomínio.

d. Circulação vertical – formada em cada uma das Prumadas “A”, “B” e “C” por 02 elevadores (social e serviço), corredores e escadas de acesso aos pavimentos.

❖ PAVIMENTO “TIPO” (1º ao 6º PAVIMENTO):

§ 2º: Pavimentos com destinação residencial tendo, em cada um dos andares, 12 apartamentos (finais 01, 02, 03, 04 na Prumada “A”; 05, 06, 07, 08 na Prumada “B”; 09, 10, 11, 12 na Prumada “C”, vestíbulo dos elevadores/escadas, lixeiras e poços diversos.

a. Circulação vertical – formada, em cada uma das Prumada “A”, “B” e “C”, por 02 elevadores (social e serviço) e escadas de acesso aos pavimentos.

❖ COBERTURA/ TELHADO/ ÁREA TÉCNICA

§ 3º: Pavimento formado pela laje técnica com a seguinte composição: telhado, caixas d’água, tubulações em geral e antenas coletivas.

❖ CASAS DE MÁQUINAS DE ELEVADORES/ BARRILETES

§ 4º: São instaladas, uma em cada prumada “A”, “B” e “C” por espaço para barriletes, casa de máquinas e poços de ventilação.

❖ CAIXAS D'ÁGUAS SUPERIORES

§ 5º: São instaladas, uma em cada prumada “A”, “B” e “C”.

Art. 5º - As partes comuns do edifício, além daquelas mencionadas no artigo anterior são as referidas no § 2º do artigo 1.331 do Código Civil, Lei n. 10.406/2002, notadamente o terreno com área de 6.835,60 m², onde se assenta o prédio e as dependências, fundações, estrutura de concreto armado, pisos, montantes, vigas, paredes externas, ornamentos de fachada, janelas, hall de entrada, corredores, medidores de energia elétrica, rede primária das instalações de água, esgoto e elétrica, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, caixas d'águas, para-raios, em suma, todas as instalações de fim proveitoso de uso comum de todos os condôminos.

Art. 6º - As coisas de uso comum especificadas e aquelas que, embora omitidas devam ter por sua natureza e fim esta condição são inalienáveis, indissoluvelmente, ao edifício e as unidades autônomas.

§ 1º: Nas caixas d'águas e telhado/laje técnica só terão acesso o Síndico do prédio e seus colaboradores. Nas áreas de uso restrito à Administração, por sua natureza, somente terão acesso as pessoas autorizadas e supervisionadas por um colaborador do Condomínio, tais como: guarita, telefonia, escritório, zeladoria e demais ambientes que a Administração entender como de uso restrito.

§ 2º: O Síndico com a aprovação do Conselho Consultivo/Fiscal pode normatizar o uso e limitação das pessoas que terão acesso as áreas previstas no parágrafo anterior e outras, comuns nele não mencionadas.

§ 3º: Os (3) três cômodos cuja destinação é dada pela administração do Condomínio não poderão servir, de forma alguma, de depósitos e almoxarifados para moradores e colaboradores.

I – Os objetos depositados nos referidos locais serão imediatamente retirados por ordem do Síndico, se for o caso, só serão entregues ao respectivo dono, após o pagamento das despesas incorridas com a remoção.

CAPÍTULO IV

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

Art. 7º - As partes de propriedade exclusiva de cada condômino, também denominadas unidades autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, às quais caberão, como partes inseparáveis, uma fração de terreno e das coisas de uso comum abaixo relacionadas:

RELAÇÃO DAS UNIDADES AUTONOMAS	ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE (m²)	ÁREA COMUM TOTAL	ÁREA TOTAL REAL (m²)	FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E DAS COISAS DE USO COMUM
1º PAVIMENTO - APARTAMENTOS				
101	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
102	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
103	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
104	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
105	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
106	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
107	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
108	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
109	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
110	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
111	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
112	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
2º PAVIMENTO - APARTAMENTOS				
201	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
202	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
203	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
204	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
205	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
206	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
207	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
208	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
209	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
210	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889

211	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
212	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
3º PAVIMENTO - APARTAMENTOS				
301	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
302	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
303	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
304	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
305	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
306	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
307	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
308	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
309	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
310	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
311	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
312	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
4º PAVIMENTO - APARTAMENTOS				
401	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
402	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
403	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
404	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
405	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
406	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
407	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
408	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
409	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
410	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
411	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
412	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
5º PAVIMENTO - APARTAMENTOS				
501	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
502	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
503	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
504	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
505	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
506	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
507	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
508	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
509	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
510	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
511	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
512	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
6º PAVIMENTO - APARTAMENTOS				
601	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
602	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889
603	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
604	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
605	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
606	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
607	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889

608	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
609	68,60	26,0833333	94,6833333	0,01388889
610	69,50	26,0833333	95,5833333	0,01388889
611	68,80	26,0833333	94,8833333	0,01388889
612	69,80	26,0833333	95,8833333	0,01388889

❖ UNIDADES AUTÔNOMAS

§ 1º: As partes de propriedade de uso exclusivo são 72 (setenta e dois) apartamentos. As unidades autônomas (apartamentos) são distribuídas em 12 (doze) unidades por pavimento, sendo do “tipo A, B, C e D”.

§ 2º: Os apartamentos do 1º ao 6º pavimento são formados por: sala, 02 (dois) quartos, banheiro social, cozinha, quarto de empregada, banheiro para empregada, área de serviço com tanque e um corredor interno.

❖ NUMERAÇÃO DAS UNIDADES

§ 2º: As unidades autônomas (apartamentos) serão numeradas de 01 a 12, conforme projeto, precedidas do número do pavimento “tipo” onde estejam contidas, ou seja, 1 (um) para o 1º pavimento e assim sucessivamente, de modo que no 6º pavimento, sejam precedidas do número 6 (seis).

CAPÍTULO V DA ESTREMAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 8º - Discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns:

PAVIMENTO	ENTRADA	UNIDADE	FRENTE	FUNDOS	LATERAL DIREITA	LATERAL ESQUERDA
1º	A	101	Estacionamento Público	Apartamento 102	Área Pública	Área Comum
1º	A	102	Área Verde	Apartamento 101	Área Pública	Apartamento 104
1º	A	103	Estacionamento Público	Apartamento 104	Área Comum	Apartamento 105

1º	A	104	Área Verde	Apartamento 103	Apartamento 102	Apartamento 106
1º	B	105	Estacionamento Público	Apartamento 106	Apartamento 103	Área Co-mum
1º	B	106	Área Verde	Apartamento 105	Apartamento 104	Apartamento 108
1º	B	107	Estacionamento Público	Apartamento 108	Área Co-mum	Apartamento 109
1º	B	108	Área Verde	Apartamento 107	Apartamento 106	Apartamento 110
1º	C	109	Estacionamento Público	Apartamento 110	Apartamento 107	Área Co-mum
1º	C	110	Área Verde	Apartamento 109	Apartamento 108	Apartamento 112
1º	C	111	Estacionamento Público	Apartamento 112	Área Co-mum	Área Pública
1º	C	112	Área Verde	Apartamento 111	Apartamento 110	Área Pública
2º	A	201	Estacionamento Público	Apartamento 202	Área Pública	Área Co-mum
2º	A	202	Área Verde	Apartamento 201	Área Pública	Apartamento 204
2º	A	203	Estacionamento Público	Apartamento 204	Área Co-mum	Apartamento 205
2º	A	204	Área Verde	Apartamento 203	Apartamento 202	Apartamento 206
2º	B	205	Estacionamento Público	Apartamento 206	Apartamento 203	Área Co-mum
2º	B	206	Área Verde	Apartamento 205	Apartamento 204	Apartamento 208
2º	B	207	Estacionamento Público	Apartamento 208	Área Co-mum	Apartamento 209
2º	B	208	Área Verde	Apartamento 207	Apartamento 206	Apartamento 210
2º	C	209	Estacionamento Público	Apartamento 210	Apartamento 207	Área Co-mum
2º	C	210	Área Verde	Apartamento 209	Apartamento 208	Apartamento 212
2º	C	211	Estacionamento Público	Apartamento 212	Área Co-mum	Área Pública
2º	C	212	Área Verde	Apartamento 211	Apartamento 210	Área Pública
3º	A	301	Estacionamento Público	Apartamento 302	Área Pública	Área Co-mum
3º	A	302	Área Verde	Apartamento 301	Área Pública	Apartamento 304
3º	A	303	Estacionamento Público	Apartamento 304	Área Co-mum	Apartamento 305
3º	A	304	Área Verde	Apartamento 303	Apartamento 302	Apartamento 306

3º	B	305	Estacionamento Público	Apartamento 306	Apartamento 303	Área Co-mum
3º	B	306	Área Verde	Apartamento 305	Apartamento 304	Apartamento 308
3º	B	307	Estacionamento Público	Apartamento 308	Área Co-mum	Apartamento 309
3º	B	308	Área Verde	Apartamento 307	Apartamento 306	Apartamento 310
3º	C	309	Estacionamento Público	Apartamento 310	Apartamento 307	Área Co-mum
3º	C	310	Área Verde	Apartamento 309	Apartamento 308	Apartamento 312
3º	C	311	Estacionamento Público	Apartamento 312	Área Co-mum	Área Pública
3º	C	312	Área Verde	Apartamento 311	Apartamento 310	Área Pública
4º	A	401	Estacionamento Público	Apartamento 402	Área Pública	Área Co-mum
4º	A	402	Área Verde	Apartamento 401	Área Pública	Apartamento 404
4º	A	403	Estacionamento Público	Apartamento 404	Área Co-mum	Apartamento 405
4º	A	404	Área Verde	Apartamento 403	Apartamento 402	Apartamento 406
4º	B	405	Estacionamento Público	Apartamento 406	Apartamento 403	Área Co-mum
4º	B	406	Área Verde	Apartamento 405	Apartamento 404	Apartamento 408
4º	B	407	Estacionamento Público	Apartamento 408	Área Co-mum	Apartamento 409
4º	B	408	Área Verde	Apartamento 407	Apartamento 406	Apartamento 410
4º	C	409	Estacionamento Público	Apartamento 410	Apartamento 407	Área Co-mum
4º	C	410	Área Verde	Apartamento 409	Apartamento 408	Apartamento 412
4º	C	411	Estacionamento Público	Apartamento 412	Área Co-mum	Área Pública
4º	C	412	Área Verde	Apartamento 411	Apartamento 410	Área Pública
5º	A	501	Estacionamento Público	Apartamento 502	Área Pública	Área Co-mum
5º	A	502	Área Verde	Apartamento 501	Área Pública	Apartamento 504
5º	A	503	Estacionamento Público	Apartamento 504	Área Co-mum	Apartamento 505
5º	A	504	Área Verde	Apartamento 503	Apartamento 502	Apartamento 506
5º	B	505	Estacionamento Público	Apartamento 506	Apartamento 503	Área Co-mum

5º	B	506	Área Verde	Apartamento 505	Apartamento 504	Apartamento 508
5º	B	507	Estacionamento Público	Apartamento 508	Área Co-mum	Apartamento 509
5º	B	508	Área Verde	Apartamento 507	Apartamento 506	Apartamento 510
5º	C	509	Estacionamento Público	Apartamento 510	Apartamento 507	Área Co-mum
5º	C	510	Área Verde	Apartamento 509	Apartamento 508	Apartamento 512
5º	C	511	Estacionamento Público	Apartamento 512	Área Co-mum	Área Pública
5º	C	512	Área Verde	Apartamento 511	Apartamento 510	Área Pública
6º	A	601	Estacionamento Público	Apartamento 602	Área Pública	Área Co-mum
6º	A	602	Área Verde	Apartamento 601	Área Pública	Apartamento 604
6º	A	603	Estacionamento Público	Apartamento 604	Área Co-mum	Apartamento 605
6º	A	604	Área Verde	Apartamento 603	Apartamento 602	Apartamento 606
6º	B	605	Estacionamento Público	Apartamento 606	Apartamento 603	Área Co-mum
6º	B	606	Área Verde	Apartamento 605	Apartamento 604	Apartamento 608
6º	B	607	Estacionamento Público	Apartamento 608	Área Co-mum	Apartamento 609
6º	B	608	Área Verde	Apartamento 607	Apartamento 606	Apartamento 610
6º	C	609	Estacionamento Público	Apartamento 610	Apartamento 607	Área Co-mum
6º	C	610	Área Verde	Apartamento 609	Apartamento 608	Apartamento 612
6º	C	611	Estacionamento Público	Apartamento 612	Área Co-mum	Área Pública
6º	C	612	Área Verde	Apartamento 611	Apartamento 610	Área Pública

Art. 9º - A cada unidade imobiliária cabe, como parte inseparável, uma fração ideal no terreno e nas partes comuns do edifício, expressa sob a forma decimal.

Art. 10 - O terreno, fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, o salão de festa, bicicletário e tudo que sirva a qualquer dependência

de uso comum, constituirão Condomínio de todos e serão insusceptíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, sendo igualmente insusceptível de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Parágrafo único: Todas as ações da Administração do edifício serão reguladas pela presente Convenção de Condomínio, Regimento Interno, decisões assembleares e legislação vigente aplicável ao empreendimento.

CAPÍTULO VI

DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO

Art. 11 - O edifício se destina a fins residenciais, cumprindo ao condômino guardar decoro e respeito em seu uso, sendo proibido usar as partes comuns e os apartamentos, no todo ou em parte, para exploração de qualquer ramo de comércio ou indústria, pensões, consultórios, laboratórios, institutos de beleza, oficinas de consertos, clubes de qualquer tipo, agremiações políticas ou religiosas, dependências consulares ou diplomáticas e ainda para o ensaio de música vocal ou instrumental, bem como para outro fim semelhante aos mencionados.

§ 1º: Deverá ser permitido o ingresso do Síndico ou seus prepostos, nos apartamentos, para a realização de inspeção ou trabalhos relativos à segurança, hidráulica e solidez do edifício, ou reparos em instalações que interessem a frações vizinhas ou ao Condomínio, cabendo ao condômino reparar por sua conta os defeitos nas instalações internas até as linhas tronco do bloco. O condômino será avisado com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, salvo situações emergenciais.

§ 2º: O impedimento do ingresso do Síndico ou seus prepostos, nos apartamentos para a realização de inspeção ou trabalhos relativos à segurança, hidráulica e solidez do edifício, ou reparos em instalações que interessem a frações vizinhas ou ao Condomínio é considerado infração gravíssima.

Art. 12 - As coisas de uso exclusivo de cada proprietário (unidade autônoma) são alienáveis independentemente dos demais condôminos nos termos previsto no art. 7º desta Convenção, podendo cada proprietário usar e fruir de suas unidades com exclusividade e segundo sua conveniência e interesse, respeitados os termos da presente Convenção de Condomínio, Regimento Interno, Decisões Assembleares e Legislação vigente aplicável ao empreendimento, bem como o sossego, a segurança, a saúde, a moral e a estética do edifício.

CAPÍTULO VII

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔNIMOS

Art. 13 - Constituem direitos dos condôminos e de seus familiares residentes na unidade autônoma, respeitados esta Convenção, o Regimento Interno, as Decisões Assembleares e a Legislação vigente aplicável:

- a. dispor ou onerar suas respectivas unidades autônomas, bem como transferir os direitos a sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre elas, independentemente, de consentimento dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades autônomas;
- b. alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma podendo nas mesmas condições reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- c. usar, fruir e livremente dispor das suas unidades respeitando esta Convenção, Regimento Interno, Decisões Assembleares e Legislação vigente aplicável;
- d. a unidade autônoma é destinada exclusivamente para fins residenciais;
- e. dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta Convenção de Condomínio;
- f. usar das partes comuns, conforme a sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

g. usar das áreas de propriedade de uso comum desde que não prejudique o direito dos demais moradores e as condições materiais e a boa ordem do Edifício;

h. fazer, às suas expensas, modificações nas coisas de propriedade exclusiva, desde que as referidas obras não influam na estrutura e solidez do prédio, alvenaria quando estrutural, lajes de concreto armado, prumadas ou condutores centrais de água, esgoto, águas pluviais, sistema de proteção de combate a incêndio, condutores de fiação de energia elétrica, telefonia, interfone, antenas, e outras que constituem partes comuns do Condomínio, nem prejudique os interesses dos demais condôminos, cujos direitos sempre devem ser respeitados. Se tais reformas forem suscetíveis de influir nas coisas comuns, somente poderão ser realizadas com o consentimento da Assembleia Geral respeitado o quórum específico e as normas técnicas de segurança;

i. votar, ser votado e participar nas deliberações da Assembleia, estando quite com as obrigações condominiais, inclusive não possuir acordo de obrigações condominiais;

j. comparecer nas Assembleias Gerais ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao Condomínio;

k. examinar livros, arquivos, contas, demonstrativos de receitas e despesas, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico acerca de questões atinentes à Administração do edifício, desde que a solicitação seja registrada no Livro de Ocorrência dos Moradores e supervisionada pelo Síndico em data e local previamente agendada;

l. solicitar, reclamar e sugerir com registro no Livro de Ocorrência de Moradores.

Art. 14 - Constituem deveres e obrigações dos condôminos e de seus familiares residentes na unidade autônoma, respeitados esta Convenção, o Regimento Interno, as Decisões Assembleares e a Legislação vigente aplicável:

a. não usar a unidade autônoma de forma diversa da sua destinação original, nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

b. não alterar a fachada de qualquer modo ou forma, inclusive, com a instalação de aparelhos de ar-condicionado fora dos padrões estabelecidos;

c. seguir o projeto e especificações técnicas para instalação de aparelhos de ar-condicionado na fachada, quando da instalação do equipamento, bem como apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou documento equivalente de profissional habilitado;

d. seguir o padrão estipulado pela Assembleia Geral para instalação de tela de proteção;

e. fazer periodicamente a manutenção das condensadoras de ar-condicionado de sua unidade, bem como das suas instalações e aterramento;

f. não decorar as paredes e esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto da edificação, bem como utilizar na unidade instalações não permitidas pelo Condomínio;

g. não utilizar objetos, incluindo, banner de propagandas diversas, venda/aluga e políticas, itens de decoração e de festividades, bandeiras de qualquer natureza e iluminação visível que comprometa o padrão da fachada do Condomínio;

h. não usar toldos externos;

i. não obstruir de qualquer forma o uso das partes comuns e rotas de fuga⁵;

⁵ Trata-se do trajeto contínuo, devidamente protegido, proporcionado por portas, corredores, antecâmaras, passagens externas, balcões, vestíbulos, escadas, rampas ou outros dispositivos de saída ou combinações destes. Em casos de incêndio, esta rota deve proporcionar segurança ao usuário de qualquer ponto da edificação até atingir a via pública ou o espaço externo.

j. não usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda, que possam afetar a segurança do prédio e dos condôminos;

k. não impedir o acesso do Síndico ou preposto, nas respectivas unidades para fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou partes comuns;

l. não deixar de contribuir na proporção estabelecida para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio;

m. não deixar de comunicar imediatamente ao Síndico ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;

n. não deixar de reparar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, os vazamentos ocorridos na tubulação secundária que sirva privativamente à sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos, respondendo pelos danos que porventura vierem a causar a unidade autônoma de terceiros e/ou áreas comuns;

o. não alterar vasos, pias e respectivas tubulações em desacordo com o Capítulo XII estabelecido nesta Convenção, sendo as mudanças consideradas infrações gravíssimas;

p. não omitir nas escrituras de alienação e de promessa de alienação, nem nos contratos de locação das unidades a obrigatoriedade dos adquirentes ou inquilinos de respeitar esta Convenção, o Regimento Interno, as Decisões Assembleares e a Legislação vigente aplicável;

q. não fracionar a unidade autônoma, para fins de alienação, locação e sublocação;

r. não sobrecarregar a estrutura e as lajes do Bloco com peso superior à sua capacidade;

s. pagar as despesas extrajudiciais, incluindo os honorários advocatícios de 10% a 20% do proveito econômico, quando se tratar de condômino inadimplente;

t. pagar as despesas judiciais, incluindo os honorários advocatícios de 20% a 30% do proveito econômico, quando se tratar de condômino inadimplente.

CAPÍTULO VIII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 15 - O edifício terá um Síndico, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio, escolhido em Assembleia Geral, com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleito, o qual terá a remuneração que lhe for fixada em Assembleia Geral.

§ 1º: Os candidatos aos cargos de Síndico e Subsíndico deverão apresentar as certidões negativas de Protesto e Títulos, Dívida Ativa da União, Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho 10ª Região; certidão especial e de falência e recuperação judicial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e certidão criminal da Polícia Civil para concorrer à eleição no ato de abertura da Assembleia sob pena de desclassificação devendo as certidões e proposta de serviços, quando Síndico profissional, integrar a ata da Assembleia Geral.

§ 2º: As remunerações do Síndico serão pagas juntamente com as demais despesas do Condomínio e constarão, obrigatoriamente, das previsões orçamentárias anuais, remunerações estas que poderão ser alteradas mediante resolução da Assembleia Geral.

§ 3º - O pró-labore do Síndico será pago até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante emissão de recibo de pagamento de autônomo (RPA) quando o síndico for orgânico⁶ e de nota fiscal de serviço quando for síndico profissional.

⁶ É o morador, mas que via de regra não possui curso profissionalizante em gestão condominial.

§ 4º: Juntamente com o Síndico poderá ser eleito pela Assembleia Geral um Subsíndico, que, além de substituir o Síndico em suas faltas e impedimentos, com ele auxiliará na Administração do Condomínio, se for o caso.

§ 5º: Em caso de impedimento do Síndico, por mais de 15 dias consecutivos, o Subsíndico receberá a remuneração proporcional aos dias trabalhados em substituição ao Síndico.

§ 6º: A Assembleia poderá instituir remuneração ao Subsíndico de acordo com os interesses dos condôminos, remuneração esta que poderá ser alterada mediante resolução da Assembleia Geral.

Art. 16 - Compete ao Síndico, sem prejuízo das atribuições previstas no art. 1.348, da Lei 10.406/2002 – Código Civil ou legislação que vier a substituí-la:

- a. convocar a Assembleia dos condôminos;
- b. representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c. dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- d. cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regimento Interno, as determinações da Assembleia Geral, legislações e normas vigentes;
- e. exercer a Administração interna do edifício, no que tange à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam aos condôminos;
- f. elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano (exercício orçamentário);
- g. cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas, promovendo por via extrajudicial e/ou judicial cobrança das cotas atrasadas, sujeitando-se o condômino inadimplente ao pagamento das custas e honorários advocatícios;

- h. protestar e negativar nos órgãos de proteção ao crédito os condôminos inadimplentes, se for o caso e autorizado em Assembleia Geral;
- i. prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- j. apresentar as certidões do Condomínio com relação a tributos federais, estaduais, municipais, distritais, protesto e correlatas, conjuntamente com a prestação de contas anual;
- k. realizar o seguro da edificação;
- l. transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia Geral, salvo disposição em contrário nesta Convenção;
- m. admitir e demitir empregados, fixando-lhes as atribuições, o nível de salários, de acordo com a Convenção Coletiva de Trabalho da categoria, bem como estabelecer e fazer cumprir a escala de horários, serviços e férias dos colaboradores, quando não houver terceirização dos serviços gerais do Condomínio;
- n. ordenar e avaliar a realização das obras necessárias à manutenção do edifício obedecendo a um plano de manutenção preventiva e corretiva, bem como contratar profissional habilitado para elaborar laudo técnico de inspeção predial em até 10 (dez) anos;
- o. adquirir os materiais necessários à boa conservação do prédio e, se os gastos excederem a verba orçamentária aprovada, deverá convocar Assembleia Geral Extraordinária, para que seja autorizada a suplementação orçamentária;
- p. assegurar que a escrituração contábil seja mantida atualizada e que os documentos contábeis sejam guardados dentro dos prazos previstos na Tabela de Temporalidade de Documentos – TDD e colocados à disposição dos condôminos, respeitando-se as determinações desta Convenção;
- q. assegurar que os demais documentos de propriedade do Condomínio, tais como plantas da edificação, contratos, livros em geral, propostas, do-

cumentos relacionados as unidades autônomas e assemelhados sejam, também, guardados dentro dos prazos previstos na TDD e colocados à disposição dos condôminos, respeitando-se as determinações desta Convenção;

r. assegurar que o contrato com a administradora seja única e exclusivamente para serviços contábeis, administrativo, fiscal, pessoal e correlatos;

s. assegurar que serviços de natureza jurídica, contínuos ou não, deverão ser objeto de contrato específico;

t. assegurar que os serviços de Síndico, terceirização de pessoal e de contabilidade não sejam prestados pela mesma empresa ou grupo econômico;

u. apresentar demonstrativos de receitas e despesas da Administração do Condomínio para análise e parecer do conselho consultivo/fiscal e/ou auditoria contratada para essa finalidade, assegurando a sua exatidão;

v. convocar Assembleias Gerais, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias e dar publicidade da ata aos condôminos, nos 08 (oito) dias subsequentes à cada Assembleia Geral;

w. efetuar as movimentações financeiras e remeter mensalmente aos condôminos um resumo de receitas e despesas descrito no boleto da cota condominial;

x. prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da Administração à Assembleia Geral e condôminos;

y. entregar ao seu sucessor, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data da eleição, mediante recibo, todo o acervo e documentação do Condomínio sob sua guarda, e, caso se recuse repassar toda a documentação à nova gestão, ficará sujeito à medida judicial competente;

z. obedecer fielmente à previsão orçamentária aprovada pela Assembleia Geral, autorizado realizar despesas não previstas até o limite de 06 (seis) cotas condominiais de apartamento “tipo”⁷ vigentes;

aa. outras atribuições que lhe forem conferidas em Assembleia Geral e indispensáveis à Administração do edifício;

⁷ Padrão composto pela maioria das unidades residenciais, normalmente, apartamentos de meio.

bb. publicar editais, atas, comunicados e correlatos por meio impresso, em murais e displays de elevadores e/ou eletrônico “aplicativos, mensagens eletrônicas, e-mail;

cc. os casos omissos serão deliberados em Assembleia Geral.

Art. 17 - Dos atos do Síndico cabe recurso para apreciação em Assembleia Geral, convocada pelo(s) interessado(s) na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo único: Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente as despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembleia Geral, mas se rejeitada tal decisão as despesas correrão por conta do Condomínio.

Art. 18 - O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio, poderá ser destituído por voto da maioria absoluta de seus membros reunidos em Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim.

Art. 19 – Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Subsíndico, na ausência deste um dos membros do Conselho Consultivo/Fiscal, que o exercerá até a eleição do novo Síndico no prazo máximo de 30 dias, pela Assembleia Geral.

Art. 20 - O Condomínio elegerá um Conselho Consultivo/Fiscal, constituído de 03 (três) condôminos, com mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral, exercendo gratuitamente suas atividades e com as seguintes atribuições:

- a. assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b. por solicitação do Síndico ou condômino interessado, intervir em conflitos, visando solucioná-los;
- c. analisar e emitir parecer sobre as contas do Síndico.

Parágrafo único: Na ausência de candidatos ao Conselho Consultivo/Fiscal ou preenchimento parcial das vagas, torna-se obrigatória a contratação de empresa de auditoria externa para emissão de parecer mensal sobre as contas do Síndico.

Art. 21 - Sugestões, críticas, reclamações e solicitações deverão exclusivamente ser dirigidas por escrito ao Síndico por meio de registro por e-mail, aplicativos próprios para esta finalidade ou no Livro de Ocorrências dos Moradores disponível na guarita do edifício.

Art. 22 – É proibida a contratação pela Administração do Condomínio de prestadores de serviços de qualquer ramo de atividade que sejam proprietário, morador, cônjuge, companheiro e parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o 3º grau.

Art. 23 – Nos casos de doenças infectocontagiosas a Administração do Condomínio seguirá as orientações da Organização Mundial da Saúde (OMS), do Ministério da Saúde, da Secretaria de Saúde do Distrito Federal e legislações vigentes, para tanto deverá:

a. tomar as providências administrativas e operacionais cabíveis a cada caso específico, independentemente, de autorização do Conselho Consultivo/Fiscal e da Assembleia Geral;

b. os gastos excepcionais e de natureza ordinária deverão ser cobertos com os recursos do Fundo de Reserva para atender às demandas de natureza urgente, independentemente, de autorização do Conselho Consultivo/Fiscal e da Assembleia Geral, todavia, deverão ser objeto de *ad referendum* de futuras Assembleias Gerais;

c. o montante dos gastos excepcionais e de natureza ordinária deverão ser rateados pelas unidades autônomas mediante acréscimo ao valor da cota condominial ordinária para reposição dos recursos do Fundo de Reserva;

d. os valores arrecadados das referidas despesas serão transferidos para a conta do Fundo de Reserva no mês subsequente ao da sua arrecadação.

CAPÍTULO IX

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 24 - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo superior do Condomínio, sendo-lhe pertinente todos e quaisquer assuntos e decisões de interesse comum.

§ 1º: ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA realizar-se-á durante o mês de janeiro de cada ano e terá por finalidade:

a. deliberar sobre as contas do Síndico, referentes ao exercício findo, frisa-se 1º de fevereiro do ano em curso até 31 de janeiro do ano subsequente:

i. As contas relativas aos meses de dezembro e janeiro do exercício em curso somente serão prestadas na Assembleia Geral Ordinária do exercício seguinte e, deverão ser objeto de item específico do edital de convocação;

ii. No caso de nova gestão (novo Síndico), obrigatória é a convocação do Síndico antecessor para prestar contas relativas aos meses de dezembro e janeiro de sua gestão;

b. fixar orçamento para o exercício subsequente e o valor das contribuições dos condôminos;

c. fixar o percentual dos juros de mora a serem cobrados quando do pagamento das cotas condominiais em atraso;

d. eleger o Síndico, o Subsíndico e Membros do Conselho Consultivo/Fiscal;

e. fixar o pró-labore para o Síndico;

f. fixar o pró-labore para o Subsíndico, respeitado o art. 15, § 6º desta Convenção;

g. realizar o sorteio dos boxes do bicicletário, sendo necessário preenchimento prévio da ficha de cadastro específica para o bicicletário com os dados da bicicleta e foto.

§ 2º: ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDIÁRIA realizar-se-á sempre que houver necessidade, e será convocada por iniciativa do Síndico ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, do total dos condôminos.

§ 3º: É vedado ao Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Consultivo/Fiscal presidir e secretariar as reuniões das Assembleias Gerais.

§ 4º: As Assembleias Gerais poderão ser presididas e secretariadas por terceiros contratados pela Administração para esta finalidade.

§ 5º: Nas Assembleias Gerais o presidente dos trabalhos, além de exercer o seu direito de voto, também proferirá voto de desempate (voto de minerva).

Art. 25 – A Assembleia Geral, quando virtual, terá que seguir os procedimentos básicos:

a. condôminos representados por procuração deverão entregar suas procurações à Administração do Condomínio, preferencialmente, com 2 (dois) dias úteis de antecedência para sua validação;

b. sistema eletrônico específico para a realização de Assembleia Geral Virtual intuitiva e interativa, podendo ser acompanhada de videoconferência como acessório;

c. acessível por computador e/ou celular com sistemas operacionais IOS e Android;

d. Informar link de acesso à plataforma, bem como suporte para acesso ao sistema eletrônico;

e. Compor a mesa (presidente/secretário);

f. Registrar a presença dos condôminos/procuradores;

- g. Possibilitar a visualização de documentos apresentados durante a Assembleia Geral Virtual;
- h. disponibilizar no ambiente virtual o Edital de Convocação, documentos e anexos necessários para amparar as decisões dos condôminos;
- i. Ler o Edital de Convocação;
- j. Preservar a participação dos condôminos/procuradores durante a Assembleia Geral Virtual;
- k. Preservar o voto dos condôminos/procuradores, bem como o seu registro uma única vez para segurança e auditoria;
- l. Possibilitar à mesa (presidente/secretário) receber manifestações escritas e/ou verbais dos condôminos/procuradores;
- m. Organizar a fila de manifestações dos condôminos/procuradores, fixando prazo máximo para cada manifestação;
- n. Possibilitar a participação de terceiros, pessoas previamente autorizadas, cuja participação seja obrigatória;
- o. Gravar integralmente a Assembleia Geral Virtual, que ficará arquivada no escritório da Administração;
- p. Interrupção das deliberações assembleares por problemas técnicos da plataforma a Assembleia Geral Virtual será retomada do ponto em que foi paralisada em outra data a ser informada por Edital de Convocação com intervalo máximo de 3 (três) dias úteis;
- q. Reduzir a termo em Cartório de Notas as conversas verbais/escritas e as votações nos casos em que demandar quórum qualificado para aprovação;
- r. Registrar em Cartório de Títulos e Documentos a ata da Assembleia Geral Virtual.

§ 1º: A Assembleia Geral Virtual será realizada por plataforma específica podendo ser acompanhada de videoconferência como acessório.

§ 2º: É vedado o uso de aplicativos de mensagens ou qualquer outra mídia social como ferramenta para a realização de Assembleia Geral Virtual.

Art. 26 – A Assembleia Geral, quando híbrida, terá que seguir procedimentos básicos, ou seja:

- a. disponibilizar equipamentos para projeção da Assembleia Geral Virtual no ambiente presencial;
- b. obedecer aos requisitos básicos previstos nesta Convenção referentes à Assembleia Geral Presencial e Virtual.

Art. 27 – A Assembleia Geral na modalidade aberta somente poderá ser suspensa com a aprovação da maioria dos condôminos presentes na reunião e, desde que, a data para a sua continuidade seja prefixada com prazo mínimo de 15 (quinze) dias e máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único: Caso o prazo do caput seja desrespeitado a Assembleia Geral tornar-se-á sem efeito.

Art. 28 – Será permitida cédula de votação⁸ com firma reconhecida, desde que seja específica para determinada Assembleia Geral com manifestação de voto expressa, bem como dados pessoais do condômino e endereço completo com CEP.

§ 1º: Tem como objetivo atingir o quórum qualificado previsto nesta Convenção e na legislação vigente.

§ 2º: Deverá ser entregue à Administração do Condomínio com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis para sua validação.

⁸ Papel padronizado e oficial do condomínio em que o condômino manifesta seu voto nas assembleias gerais de quórum qualificado em que não poderá participar ou não outorgará poderes para terceiros representá-lo.

Art. 29 – As Assembleias Gerais poderão ser gravadas e filmadas, após comunicação na abertura da Assembleia, com o objetivo de esclarecer e sanar dúvidas futuras.

§ 1º: Quando por iniciativa da Administração do Condomínio a gravação e/ou filmagem será disponibilizada ao condômino para visualização, desde que solicitado por escrito e com agendamento prévio.

§ 2º: A Administração do Condomínio poderá disponibilizar cópia da gravação e/ou filmagem mediante mandado de autoridade policial e/ou autoridade judicial.

Art. 30 - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico mediante edital por meio impresso que será afixado em quadros de avisos, elevadores e por meio eletrônico “aplicativos ou e-mail” e, quando for o caso, por condôminos que representem pelo menos um quarto (1/4) do Condomínio, e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de caso fortuito ou força maior.

Parágrafo único: A não comunicação e atualização de endereços eletrônicos pelos condôminos isentará o Condomínio de qualquer responsabilidade.

Art. 31 - O Edital de Convocação conterá:

- a. data da realização das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, que deverá ocorrer num prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data da convocação;
- b. forma de realização da Assembleia Geral, que poderá ser: presencial, virtual ou híbrida;
- c. horário da Assembleia Geral para 1ª e 2ª convocações, havendo entre elas um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos;
- d. local onde se realizará a Assembleia Geral, podendo ser: físico e/ou em ambiente virtual;

e. assuntos específicos e explícitos que a Assembleia Geral deverá deliberar e votar;

f. representação do condômino por terceiro deverá ser por procuração pública ou particular, ressaltado que o procurador poderá representar até 3 (três) unidades autônomas;

g. validação da procuração particular junto à Administração do Condomínio.

§ 1º: O Edital de Convocação que sofrer retificação por correção de erro ortográfico e de redação manterá a contagem de prazo da publicação inicial.

§ 2º: O Edital de Convocação que sofrer alteração, inclusão ou exclusão de item terá a contagem de prazo iniciada a partir de sua publicação.

§ 3º: Em caso de urgência a data da realização das Assembleias Gerais Extraordinárias, poderão ocorrer num prazo inferior a 5 (cinco) dias, contados da data da convocação.

Art. 32 - A deliberação nas Assembleias Gerais, tomadas, em cada caso, obriga a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento à reunião ou manifestação do voto.

Parágrafo único: O quórum exigido para as deliberações, a saber:

a. Alteração de Convenção – Voto de 2/3 das unidades autônomas que compõem o Condomínio para alteração desta Convenção;

b. Obras Voluptuárias – Voto de 2/3 das unidades autônomas que compõem o Condomínio para aprovação de obras/benfeitorias meramente voluptuárias, bem como para a criação da respectiva cota condominial extra;

c. Destituição de Síndico – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das unidades autônomas que compõem o Condomínio para a destituição do Síndico, como dispõe o art. 1.349 do Código Civil;

d. Obras Úteis – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das unidades autônomas que compõem o Condomínio para aprovação de obras úteis, bem como para a criação da respectiva cota condominial extra;

e. Incêndio/Destruição do Edifício – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das unidades autônomas que compõem o Condomínio nas deliberações sobre a reedificação ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição do Edifício, de acordo com o artigo 1.357 do Código Civil;

f. Alteração de Regimento Interno – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das unidades autônomas que compõem o Condomínio presentes em Assembleia Geral para alteração do Regimento Interno.

Art. 33 - Cada condômino terá direito a voto por unidade autônoma, desde que esteja quite com suas obrigações condominiais:

a. unidade autônoma pertencente a mais de uma pessoa, o condômino que a representar deverá apresentar à Assembleia Geral procuração pública, onde os demais proprietários o indiquem como representante. A exceção a esta regra se dá em caso de casamento ou união estável que permita a comunicação do patrimônio;

b. condôminos poderão se fazer representar nas Assembleias Gerais por procuração pública ou particular com envio de comunicação aos meios oficiais do Condomínio para validação, que será parte integrante da ata da Assembleia Geral, fazendo-se menção na lista de presença;

c. vedado ao Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo/Fiscal, Cônjuge, Companheiro e Parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o 3º grau representar por procuração qualquer outro condômino;

d. número máximo de procurações outorgadas ao mesmo procurador limita-se a 3 (três).

Art. 34 - As decisões das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos, salvo as exceções previstas nesta Convenção e na legislação vigente, as

quais obrigam a todos os condôminos, mesmo que não tenham comparecido à reunião.

Art. 35 – Todas as decisões deliberadas e votadas em Assembleia Geral deverão ser reduzidas a termo, lavrando-se uma Ata, que deverá ser assinada pelo Presidente e Secretário da reunião nomeados pela Assembleia ou contratados pelo Condomínio para essa finalidade e, ficará em poder do Síndico, como depositário e à disposição dos condôminos.

Parágrafo primeiro: Na ata da Assembleia Geral deverá constar a transcrição dos itens do edital de convocação, deliberações e decisões, mediante o número exato dos votos lançados, não devendo constar as discussões, debates e juízos de valor.

Parágrafo segundo: Os temas a serem tratados em assuntos gerais não poderão ser objeto de deliberação e votação.

Art. 36 – A decisão da contratação de terceiros para presidir e/ou secretariar a Assembleia Geral caberá exclusivamente ao síndico, visando preservar as formalidades que as Assembleias Gerais exigem.

CAPÍTULO X

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

Art. 37 - Constituem encargos comuns suportados pelos condôminos as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio. A importância total das despesas mensais será dividida entre os condôminos de acordo com cada unidade autônoma.

Parágrafo único: Consertos de avarias causadas por morador serão por ele suportadas, inclusive os prejuízos às áreas comuns ou as de terceiros.

Art. 38 - Cabe ao Síndico a responsabilidade pelo controle da arrecadação das cotas condominiais e demais receitas.

Art. 39 - Os condôminos pagarão as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, quando houver, até o 10º (décimo) dia de cada mês.

Parágrafo único: As cotas condominiais ordinárias e extraordinárias serão sempre lançadas e cobradas em boleto único, com especificação de cada rubrica separadamente.

Art. 40 - Se o condômino não pagar as contribuições que lhe cabem, relativas aos encargos comuns e aos gastos excepcionais do Condomínio até a data fixada no artigo anterior, deverá a importância ser corrigida monetariamente pelo INPC ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de multa de 2% (dois por cento) e de juros de mora a ser fixado em Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo único: Compete ao Síndico mover ação de cobrança em desfavor da unidade inadimplente para recebimento das contribuições devidas, acrescidas de correção, multa, juros e honorários advocatícios, desde já fixadas entre 10% a 30% sobre o valor do proveito econômico, das despesas e das custas extrajudiciais ou judiciais.

Art. 41 – Todas as instalações de água, energia, telefonia e esgoto de cada unidade autônoma serão consertadas e reparadas às custas de seu respectivo proprietário, quando o estrago se der fora das linhas tronco.

Art. 42 – Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão custeados pelo Condomínio.

Art. 43 - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de suas obrigações e de seus encargos.

Art. 44 – O saldo remanescente do exercício se SUPERAVIT será incorporado ao patrimônio do condomínio e utilizado no exercício seguinte e, se DÉFICIT, será rateado entre as unidades autônomas.

Parágrafo único: O DÉFICIT apurado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias contados da deliberação em Assembleia Geral.



CAPÍTULO XI DO FUNDO DE RESERVA

Art. 45 - Fica instituído um Fundo de Reserva, acrescido no orçamento de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição dos condôminos, para as despesas imprevisas e emergenciais, a fim de atender às obras de caráter coletivo do Edifício e outras destinações que a Assembleia venha a definir.

§ 1º: A arrecadação do Fundo de Reserva será suspensa ao se atingir o montante equivalente a 3 (três) meses de arrecadação da cota condominial ordinária, sendo necessária a reposição do valor utilizado.

§ 2º: O valor arrecadado a título de multa terá destinação específica, ou seja, será transferido para o Fundo de Reserva.

CAPÍTULO XII DAS OBRAS

Art. 46 – Será instituída Comissão de Obras sempre que houver necessidade, com mínimo de 03 (três) membros que serão eleitos em Assembleia Geral convocada com item de pauta específico para este fim, com atribuições a serem definidas na própria Assembleia Geral.

Art. 47 – O Síndico obriga-se a zelar e conservar (preventiva e corretivamente) a edificação, promovendo a implantação de plano de manutenções periódicas recomendadas pelas normas NBR 5674 (Norma de Manutenção) e a NBR 14037 (Norma de manual, uso e operação), além das respectivas atualizações técnicas.

Parágrafo Primeiro: O plano de manutenção deverá ser elaborado por profissional habilitado e, especialmente contratado para este fim.

Parágrafo Segundo: O condômino se obriga a informar à Administração as obras e reformas em sua unidade autônoma nos termos condições da ABNT NBR 16280, além das respectivas atualizações técnicas.

Art. 48 - Durante a obra e reforma, seja do apartamento ou das áreas comuns do Condomínio, o responsável deverá cuidar para que a execução atenda as referências de segurança e todos os itens desta Convenção, Regimento Interno, legislação específica e normas técnicas vigentes.

§ 1º: Após a obra e reforma o responsável deverá atualizar o manual de uso, operação e manutenção do edifício, bem como o manual do proprietário, detalhando o que foi alterado com a reforma, nos termos da ABNT NBR 14.037.

¹⁰§ 2º: Antes de iniciar a obra e reforma:

a. analisar o impacto da reforma no sistema, subsistema, equipamentos e afins da edificação em suas áreas comuns, sendo vedada a realização de reformas que impactem diretamente em outros sistemas sem as devidas providências;

b. se necessário, elaborar PLANO DE REFORMA a ser encaminhado ao Síndico pelo proprietário. Preparado por profissional habilitado, o documento deve apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação.

§ 3º: O plano de obras e reformas deve observar as seguintes condições:

a. atendimento às legislações e normas técnicas vigentes para a realização da obra;

b. meios que garantam a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a conclusão da reforma;

c. autorização para circulação nas dependências da edificação, de insumos e funcionários que realizarão a obra nos horários de trabalho permitidos;

d. apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;

e. escopo dos serviços a serem efetuados;

f. identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;

g. identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;

h. localização e implicações no entorno da reforma;

i. cronograma da reforma;

j. dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;

¹⁰ Idem - mesmo autor.

- k. registro da responsabilidade técnica pelo projeto (1º ART ou RRT) e pela execução da obra (2º ART ou RRT), quando aplicável, deve ser documentado de forma legal e apresentado para a nomeação do respectivo interveniente;
- l. planejamento de descarte de resíduos, em atendimento à legislação vigente;
- m. estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;
- n. implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14.037, e na gestão da manutenção, conforme ABNT NBR 5.674, quando aplicável.

§ 4º: O profissional habilitado não deverá emitir responsabilidade técnica em termos genéricos, ou que não identifiquem com clareza a descrição do escopo da responsabilidade sobre o trabalho realizado. O documento deverá esclarecer detalhadamente as ações executadas, de modo a manter a rastreabilidade das intervenções e respectivos responsáveis.

§ 5º: Os sistemas que possuam mais de uma modalidade deverão possuir responsabilidades técnicas dos profissionais de cada competência (por exemplo: sistemas que demandam análise de engenheiros civis, arquitetos, engenheiros eletricitas, engenheiros mecânicos).

¹¹§ 6º: Providências durante obra e reforma:

- a. realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, legislação específica vigente, capacitação e orientação recebida por profissional habilitado;
- b. utilizar materiais e equipamentos em conformidade com normas e legislação vigentes, mantendo no mínimo, o desempenho original do sistema;
- c. cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador;
- d. fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de reformas, tais como: contratos, notas fiscais, garantias, certificados e correlatos;

¹¹ Ibidem - mesmo autor.

e. realizar os trabalhos de modo a não obstruir, mesmo que temporária ou parcialmente, as saídas de emergência da edificação. Caso necessário, devem ser criadas rotas de fuga compatíveis com a ABNT NBR 9.077, que devem ser implantadas antes do início da reforma.

¹²§ 7º: Após a obra e reforma:

a. se necessário, atualizar o manual de uso, operação e manutenção do sistema, de acordo com a norma ABNT NBR 14.037 e o Regimento Interno do Condomínio;

b. preencher o termo de encerramento de obra/reforma, dar baixa na ART ou RRT e apresentar projeto atualizado conforme obra ou reforma executada.

Art. 49 – A obra e reforma em unidade autônoma que envolva intervenção em outro apartamento prescinde de autorização do condômino da unidade envolvida para execução do projeto.

Art. 50 – Vedada qualquer intervenção e alteração de fachada, exceto quando autorizada pela Assembleia Geral com quórum específico para este fim.

CAPÍTULO XIII

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 51 - É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, seguro de responsabilidade civil do Condomínio e do Síndico em companhia seguradora idônea.

§ 1º: O seguro será feito pelo valor global do Edifício, mas cabe a cada condômino a contratação de seguro específico para a sua unidade autônoma.

¹² Ibidem - mesmo autor.

§ 2º: No caso da unidade autônoma, recomenda-se que seja feito pelo menos o seguro contra incêndio.

Art. 52 - Em caso de sinistro total, o valor do seguro será destinado à reconstrução do edifício, ou, se for o caso de sinistros parciais, das unidades autônomas atingidas.

Parágrafo único: Na hipótese de sinistro total e não sendo possível a reconstrução, far-se-á rateio igualitário do seguro entre os proprietários e os direitos de cada um se exercerão sobre o terreno na proporção de suas frações ideais.

Art. 53 - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em Assembleia Geral sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º: Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º: 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.

Art. 54 - Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

CAPÍTULO XIV DAS PENALIDADES

Art. 55 - O condômino que violar as disposições definidas nesta Convenção de Condomínio e no Regimento Interno estará sujeito à aplicação das penalidades previstas abaixo, as quais serão aplicadas de acordo com a gravidade do caso.

§ 1º: As penalidades serão aplicadas pelo Síndico em conformidade com esta Convenção de Condomínio e com o Regimento Interno.

§ 2º: Dependendo da circunstância, o Síndico poderá solicitar parecer do Conselho Consultivo/Fiscal a respeito da penalidade a ser aplicada, antes de informar ao infrator.

Art. 56 - Os atos cometidos em desacordo com esta Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e Decisões Assembleares estarão sujeitos alternativamente, às seguintes penalidades:

- I. Advertência verbal;
- II. Advertência por escrito;
- III. Notificação de multa por escrito;
- IV. Multa.

§ 1º: Nas advertências por escrito deverão constar data e local da infração, motivação e fundamentação.

§ 2º: Nas notificações de multa deverão constar data e local da infração, motivação, fundamentação, valor e prazo de 10 (dez) dias úteis para defesa escrita.

§ 3º: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis para defesa escrita sem manifestação do infrator, aplicar-se-á a multa.

§ 4º: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis para defesa por escrito com manifestação do infrator, caberá ao Síndico e/ou ao Conselho Consultivo/Fiscal deliberar sobre a cobrança ou não da multa no prazo de 10 (dez) dias úteis.

§ 5º: Em caso de omissão ou divergência do Síndico e/ou do Conselho Consultivo/Fiscal, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis suspender-se-á a aplicação da multa, cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre a cobrança ou não da multa.

§ 6º: As penalidades acima serão aplicadas pelo Síndico e comunicadas aos infratores mediante Aviso de Recebimento (AR).

§ 7º: A contagem de prazo de que trata o inciso III deste artigo inicia-se no primeiro dia útil posterior a data do Aviso de Recebimento (AR).

§ 8º: Em caso de recusa pelo condômino dos incisos II e III deste artigo, o agente de portaria do Condomínio registrará a negativa de recebimento no livro de passagem de serviço dos agentes de portaria.

§ 9º: Independentemente da aplicação de multa, fica o infrator obrigado ao ressarcimento dos valores relativos aos danos materiais causados ao patrimônio do Condomínio.

§ 10: O valor arrecadado a título de multa será transferido pela Administração para o Fundo de Reserva.

§ 11: Na reincidência, sem prejuízo da indenização ou reparos dos eventuais danos causados, aplicar-se-á, em dobro, o valor da multa.

§ 12: A partir da segunda reincidência, as multas serão de valor dobrado.

§ 13: A advertência não é pré-requisito para aplicação de multa, podendo o Síndico aplicar de imediato a multa diante da gravidade do caso concreto.

Art. 57 - Os valores correspondentes às multas serão fixados sobre o valor da cota condominial ordinária.

Art. 58 – Os valores correspondentes às multas são fixados sobre a Cota Ordinária da unidade “tipo”, de acordo com a seguinte tabela:

- a. Para as infrações catalogadas na letra “A” – 20% (vinte por cento);
- b. Para as infrações catalogadas na letra “B” – 50% (cinquenta por cento);
- c. Para as infrações catalogadas na letra “C” – 100% (cem por cento);
- d. Para as infrações catalogadas na letra “D” – 200% (duzentos por cento);
- e. Para as infrações catalogadas na letra “E” – 250% (duzentos e cinquenta por cento).

§ 1º: Os valores de multas não previstas nesta Convenção e no Regimento Interno, serão fixados por Deliberação Assemblear, nos termos do artigo 1.336 e parágrafos do Código Civil.

§ 2º: Independentemente de sanção, o transgressor também poderá ser compelido a abster-se da prática de ato que configure violação de dever ou, quando for o caso, a desfazer obra, cabendo ao síndico mediante autorização judicial, mandar desmanchá-la ou adotar qualquer outra providência que se fizer necessária, inclusive à custa do infrator, se este não regularizar a situação no prazo que lhe for imposto.

Art. 59 – Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e aos honorários advocatícios correrão por conta do condômino infrator estando obrigado a efetuar os reparos necessários ou a reembolsar o Condomínio do valor das despesas em que estiver incorrido com a reposição de áreas ou objetos danificados.

Art. 60 – O condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, 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 Assembleia Geral.

Art. 61 - Os casos omissos nesta Convenção, Regimento Interno e/ou decisão assemblear serão decididos pelo Conselho Consultivo/Fiscal, em reunião convocada pelo Síndico e seus resultados apresentados aos condôminos na Assembleia Geral convocada especialmente para esse fim.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 62 - As Assembleias Gerais têm poderes para resolver quaisquer dúvidas e omissões, bem como os casos não previstos nesta Convenção, no Regimento Interno e na Legislação vigente.

Art. 63 – Os casos não previstos nesta Convenção serão resolvidos pelo síndico, *ad referendum* de Assembleia Geral que vier a ser convocada para esse fim. Em não havendo convocação prevalecerão os atos do síndico, naquilo em que não conflitarem com o Regimento Interno, Decisões Assembleares e a Legislação vigente, até que decisão da Assembleia Geral modifique ou revogue.

Art. 64 – As multas decorrentes de infrações serão lançadas em boleto único, juntamente com a cota condominial, de modo que não se considerará uma paga sem a outra.

Art. 65 - O Condomínio poderá protestar o inadimplente com mais de 90 dias de atraso.

Parágrafo único: No caso de pagamento das cotas condominiais em aberto, à Administração deverá proceder a exclusão imediata junto ao órgão competente.

Art. 66 - O Condomínio poderá inscrever o inadimplente com mais de 90 dias de atraso nos Órgãos de Proteção ao Crédito, seguindo por analogia os mesmos critérios da Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990, Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo único: No caso de pagamento das cotas condominiais em aberto, à Administração deverá proceder a exclusão imediata junto ao órgão competente.

Art. 67 – Os condôminos se obrigam a fazer constar nos contratos de locação a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção de Condomínio, Regimento Interno e decisões assembleares, conforme a Lei n. 8.245/1991, Locações dos Imóveis Urbanos.

Art. 68 - No caso do Regimento Interno, será necessária a aprovação por maioria absoluta, representada por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) do total dos condôminos que compõem o Condomínio.

Art. 69 - Esta Convenção só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) do total dos condôminos que compõem o Condomínio, reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

Art. 70 - As disposições desta Convenção servirão de suporte para elaboração do Regimento Interno do Condomínio.

Art. 71 – Ficam revogadas todas as disposições constantes de normativas internas anteriores.

Art. 72 - Esta Convenção entra em vigor na data da sua aprovação e deverá ser assinada por 2/3 dos condôminos que a aprovar.

§ 1º: Esta Convenção poderá ser protocolada para registro no prazo de 60 (sessenta) úteis, contado a partir da Assembleia Geral que a aprovou no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º: Após seu registro, uma cópia desta Convenção será distribuída a cada Condômino via correio eletrônico, impressa e disponibilizada no site da administradora, se for o caso.

Art. 73 - Fica autorizado o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder à averbação da atualização deste documento no livro 3 do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 74 – Recomenda-se a revisão da Convenção Condominial e Regimento Interno no máximo a cada 10 (dez) anos.

CAPÍTULO II

DO FORO

Art. 75 - Fica eleito o Foro de Brasília (DF), para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

Art. 76 - E por estarem os condôminos presentes à Assembleia Geral, justos e acordados com todas as cláusulas retro mencionadas, assinam a presente Convenção, para que produza seus efeitos legais.

Brasília/DF, 03 de dezembro de 2021.

Condômino xxx CPF xxx Apt 101	Condômino xxx CPF xxx Apt 102
Condômino xxx CPF xxx Apt 103	Condômino xxx CPF xxx Apt 104
Sucessivamente	
Cirelle Monaco de Souza Advogada OAB/DF 36.348	