

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO Pousada das Andorinhas**

**ÍNDICE GERAL**

**CAPÍTULO I - DO AMPARO LEGAL, DA CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, DA LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, DO USO E DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

- Seção 01-I - Do Amparo Legal da Convenção do Condomínio.
- Seção 02-I - Da Constituição Jurídica do Condomínio.
- Seção 03-I - Da Localização e da Delimitação da Poligonal do Condomínio.
- Seção 04-I - Do Uso e da Composição do Condomínio.

**CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E BENS COLETIVOS, DAS ÁREAS PRIVATIVAS E DO CADASTRAMENTO DOS CONDÔMINOS NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

- Seção 01-II - Das Áreas e Bens Coletivos do Condomínio.
- Seção 02-II - Das Áreas Privativas dos Condôminos.
- Seção 03-II - Do Cadastro dos Condôminos e Inquilinos do Condomínio.

**CAPÍTULO III - DA CONVENÇÃO E DOS DEMAIS REGULAMENTOS INTERNOS QUE REGEM O CONDOMÍNIO**

- Seção 01-III - Dos Regulamentos Internos.
- Seção 02-III - Da Convenção do Condomínio.
- Seção 03-III - Do Extrato da Convenção do Condomínio.
- Seção 04-III - Das Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.
- Seção 05-III - Das Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio.
- Seção 06-III - Das Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral.
- Seção 07-III - Das Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

**CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DEMAIS MORADORES**

- Seção 01-IV - Dos Direitos Exclusivos dos Condôminos.
- Seção 02-IV - Dos Direitos Comuns a todos os Moradores do Condomínio.
- Seção 03-IV - Das Obrigações Exclusivas dos Condôminos.
- Seção 04-IV - Dos Deveres Comuns a todos os Moradores do Condomínio.

**CAPÍTULO V - DAS PROIBIÇÕES**

- Seção 01-V - Das Raças de Cães Proibidas no Condomínio.
- Seção 02-V - Das demais Proibições.

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº de Protocolo e Registro

## **CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS INTERNOS E SUAS SANÇÕES**

Seção 01-VI - Das Infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio.

Seção 02-VI - Das Sanções por Infração aos Regulamentos Internos do Condomínio.

Seção 03-VI - Dos Recursos Contra as Sanções Aplicadas.

Seção 04-VI - Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum do Condomínio.

## **CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DE CONDÔMINOS**

Seção 01-VII - Da Constituição, da Competência e do Funcionamento das Assembléias Gerais.

Seção 02-VII - Das Assembléias Gerais Ordinárias.

Seção 03-VII - Das Assembléias Gerais Extraordinárias.

Seção 04-VII - Das Assembléias Gerais Especiais para Eleição.

## **CAPÍTULO VIII - DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E SUAS COMPETENCIAS**

Seção 01-VIII - Dos Órgãos Gestores do Condomínio.

Seção 02-VIII - Da Diretoria Administrativa.

Seção 03-VIII - Do Síndico.

Seção 04-VIII - Do Diretor Administrativo.

Seção 05-VIII - Do Diretor Financeiro.

Seção 06-VIII - Do Diretor Institucional e de Comunicação.

Seção 07-VIII - Do Conselho Fiscal.

Seção 08-VIII - Do Conselho Consultivo.

Seção 09-VIII - Da Comissão Permanente de Obras.

## **CAPÍTULO IX - DA GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO**

Seção 01-IX - Do Orçamento anual e sua Execução.

Seção 02-IX - Das Contribuições e do Fundo de Reserva.

Seção 03-IX - Da Prestação de Contas.

## **CAPÍTULO X - DO PROCESSO ELEITORAL INTERNO DO CONDOMÍNIO**

Seção 01-X - Do Direito de Votar e ser Votado.

Seção 02-X - Da Convocação das Eleições e Registro de Chapas.

Seção 03-X - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

Seção 04-X - Da Impugnação de Candidatos.

Seção 05-X - Da Eleição e da Apuração dos Votos.

Seção 06-X - Dos Recursos e da Posse dos Eleitos.

## **CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO Pousada das ANDORINHAS**

Os abaixo assinados, legítimos possuidores de unidades imobiliárias privativas, edificadas ou não, localizadas no parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Pousada das Andorinhas, situado no Setor Habitacional Dom Bosco, Região Administrativa do Lago Sul, RA XVI, no Distrito Federal, por este instrumento, resolveram estabelecer a presente convenção de condomínio, a que se sujeitam e se obrigam, consensualmente, nos termos das condições a seguir enumeradas.

**CAPÍTULO I**

**DO AMPARO LEGAL, DA CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, DA LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, DO USO E DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

**Seção 01-I**

**Do Amparo Legal da Convenção do Condomínio**

**Art. 1º** Os legítimos possuidores de unidades imobiliárias privativas, edificadas ou não, localizadas no parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Pousada das Andorinhas, situado no Setor Habitacional Dom Bosco, Região Administrativa do Lago Sul, RA XVI, no Distrito Federal, observando-se o quorum específico de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, nos termos do atual Código Civil (Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002) e com aplicação subsidiária das regras contidas na Lei nº 4.591/64, no que couber, reunidos no Instituto Israel Pinheiro, nesta Capital, resolveram em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 08 de dezembro de 2012, especialmente convocada para esse fim, aprovar a presente Convenção, em forma de condomínio voluntário, para reger os direitos e deveres dos condôminos e dispor sobre as regras referentes à administração da coisa comum.

**Seção 02-I**

**Da Constituição Jurídica do Condomínio**

**Art. 2º** O Condomínio Pousada das Andorinhas é uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, de duração indeterminada, com sede e foro em Brasília-DF e é constituído pela comunhão dos direitos e interesses de seus condôminos, que integram a relação nominal dos legítimos possuidores das unidades imobiliárias privativas, edificadas ou não, que consta do Anexo I, que fica fazendo parte integrante da presente Convenção para todos os fins de direitos.

**Parágrafo Único** – A área, onde se encontra implantado o parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Pousada das Andorinhas está situada no Setor Habitacional Dom Bosco, criado pela Lei Distrital nº 1823/98, na Região Administrativa do Lago Sul, RA XVI e é composto de 660 (seiscentas e sessenta) unidades imobiliárias privativas, pertencente aos legítimos possuidores e da área comum de uso comunitário, de acordo com o Mapa Topográfico – Anexo II, o Memorial Descritivo – Anexo III, o Demonstrativo de Limites e Confrontações – Anexo IV e o Projeto Urbanístico aprovado pelos condôminos na Assembléia Geral Extraordinária do dia 13 de agosto de 2011 – Anexo V, que ficam fazendo parte integrante desta Convenção para todos os fins de direito.



*[Handwritten signatures and initials]*

**Art. 3º** O Condomínio Pousada das Andorinhas reconhece a *Associação dos Proprietários e Possuidores das Unidades Imobiliárias que Compõem o Parcelamento do Solo Urbano Denominado 'Pousada das Andorinhas', do Setor Habitacional Dom Bosco, Localizado na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI*, fundada em nove de janeiro de 2010, como entidade igualmente responsável pela defesa dos interesses do Condomínio e dos condôminos, em especial a regularização do Condomínio.

#### Seção 03-I

#### Da Localização e da Delimitação da Poligonal do Condomínio

**Art. 4º** A gleba de terras do parcelamento do solo denominado Pousada das Andorinhas perfaz 60,5 hectares e está situada dentro dos limites e confrontações da área maior registrada na Matrícula nº 16.262, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O citado parcelamento do solo urbano, de acordo com o atual PDOT/DF (Lei Complementar nº 803/2009) está localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE 20-E-1, no Setor Habitacional Dom Bosco, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI – Distrito Federal.

**Parágrafo Único** – A citada gleba de terras, com 60,5 ha, limita-se ao norte com o parcelamento denominado Mini Chácaras Lago Sul – Etapa I, ao Sul com a EPCT (Estrada Parque Contorno) DF- 001, confrontando-se a oeste com a EPCT (Estrada Parque Contorno) DF – 001 e EPDB (Estrada Parque Dom Bosco) DF 025, e a leste com uma Estrada Vicinal que dá acesso ao Altiplano Leste, conforme subitem I.1 do processo de regularização fundiária nº 030003327/90.

#### Seção 04-I

#### Do Uso e da Composição do Condomínio

**Art. 5º** O Condomínio Pousada das Andorinhas, conforme Lei nº 1.823/98 e Lei Complementar nº 803/2009 (PDOT/DF) tem uso residencial, unifamiliar, coletivo e institucional, cujos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, segundo o subitem 5.1 do projeto urbanístico que instrui o processo de regularização fundiária 030003327/90, são os seguintes:

- densidade bruta máxima de no mínimo 50 habitantes por hectare;
- lotes residenciais unifamiliares de, no mínimo, 500,00 m<sup>2</sup>;
- taxa de permeabilização de 30% para os lotes residenciais unifamiliares;
- lotes residenciais unifamiliares com coeficiente de aproveitamento de 1,5 da área do lote;
- lotes destinados a equipamentos públicos comunitários dimensionados de acordo com a legislação pertinente.

§ 1º A cada lote residencial unifamiliar corresponde uma única unidade imobiliária privativa.

§ 2º As unidades imobiliárias privativas do Condomínio Pousada das Andorinhas destinam-se única e exclusivamente a residências unifamiliares.



4

**Art. 6º** O parcelamento do solo denominado Condomínio Pousada das Andorinhas é composto por 660 (seiscentos e sessenta) lotes residenciais com área média de 507,50 m<sup>2</sup> (quinhentos e sete vírgula cinquenta metros quadrados) e uma unidade de uso coletivo (subitem 5.1.3 do processo de regularização fundiária nº 030003327/90), e que são os seguintes:

**01 – UNIDADES RESIDENCIAIS:**

**a) QUADRA 01:**

- Conjunto 01: composto por 26 lotes;
- Conjunto 02: composto por 10 lotes;
- Conjunto 03: composto por 27 lotes;
- Conjunto 04: composto por 12 lotes;
- Conjunto 05: composto por 28 lotes;
- Conjunto 06: composto por 15 lotes;
- Conjunto 07: composto por 28 lotes;
- Conjunto 08: composto por 17 lotes;
- Conjunto 09: composto por 30 lotes;
- Conjunto 10: composto por 19 lotes;
- Conjunto 11: composto por 30 lotes;
- Conjunto 12: composto por 22 lotes;
- Conjunto 13: composto por 32 lotes;
- Conjunto 14: composto por 25 lotes;
- Conjunto 15: composto por 32 lotes;
- Conjunto 16: composto por 27 lotes;
- Conjunto 17: composto por 33 lotes;
- Conjunto 18: composto por 29 lotes;
- Conjunto 19: composto por 34 lotes;
- Conjunto 20: composto por 24 lotes;
- Conjunto 21: composto por 35 lotes;
- Conjunto 22: composto por 22 lotes;
- Conjunto 23: composto por 14 lotes;
- Conjunto 24: composto por 24 lotes;
- Conjunto 26: composto por 28 lotes;
- Conjunto 28: composto por 27 lotes;
- Conjunto 30: composto por 10 lotes;

**b) Quadra 1 - Área Especial:**

- AE 1 – 1200,00 m<sup>2</sup>
- AE 2 – 16589,77 m<sup>2</sup>



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**Art. 7º** Para cada unidade imobiliária privativa a Administração do Condomínio Pousada das Andorinhas, de acordo com os registros de seu Cadastro, emitirá uma única vez, um documento denominado "Certificado de Cadastro de Imóvel", informando o número de inscrição do IPTU, a data do cadastramento perante a Administração do Condomínio e o novo endereçamento da unidade imobiliária, em estrita conformidade com o Projeto Urbanístico aprovado pelos condôminos na Assembléia Geral Extraordinária do dia 13 de agosto de 2011, de modo a evitar duplicidade no cadastramento da unidade imobiliária.

**Parágrafo Único** – No Certificado de Cadastro de Imóvel constará o nome do condômino, legítimo possuidor da unidade imobiliária cadastrada perante o Condomínio na ocasião, número da identidade civil, CPF/MF, a localização (endereço) e a área de cada unidade imobiliária privativa existente. Este documento, acompanhado do croqui de localização da unidade imobiliária privativa, será entregue na ocasião a cada condômino ou seu representante legal, contra recibo.

## CAPÍTULO II

### DAS ÁREAS E BENS COLETIVOS, DAS ÁREAS PRIVATIVAS E DO CADASTRAMENTO DOS CONDÔMINOS NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

#### Seção 01-II

##### Das Áreas e Bens Coletivos do Condomínio

**Art. 8º** As seguintes áreas, instalações, benfeitorias e equipamentos são considerados bens coletivos de propriedade e patrimônio do Condomínio e de uso comum dos condôminos, e como tal, são insusceptíveis de divisão ou alienação:

- I – a sede da Administração do Condomínio e sua respectiva fração ideal;
- II – as instalações do almoxarifado e refeitório dos empregados e sua respectiva fração ideal;
- III – as instalações da área vivencial do Condomínio e sua respectiva fração ideal;
- IV – as portarias, seus acessos e suas respectivas frações ideais;
- V – as avenidas internas do Condomínio;
- VI – as ruas internas de cada um dos conjuntos residências;
- VII – os estacionamentos;
- VIII – as calçadas da avenida central e dos conjuntos;
- IX – os muros e muretas com grade limítrofes do Condomínio, desde que distintos dos muros das unidades imobiliárias privativas;
- X – as áreas verdes; as áreas de lazer e as praças internas e suas respectivas frações ideais;
- XI – a rede geral e equipamentos de distribuição de água;
- XII – a rede geral, equipamentos e postes de distribuição de energia elétrica, telefone e teleinformática;
- XIII – a rede geral e equipamentos de captação e drenagem de águas pluviais;
- XIV – sistema de tratamento e esgotamento sanitário;
- XV – máquinas, equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio;

1º Ofício de Brasília - DF  
Nº de Protocolo e Registro  
859374

XVI - DOS poços de captação de água potável;

6

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

XVII – todas as demais benfeitorias implantadas em área comum ou coletiva, os equipamentos e tudo mais que, pela sua própria natureza, for adquirido pelo Condomínio ou de qualquer maneira integre o seu patrimônio e que seja de uso comum dos condôminos.

**Parágrafo Único** – Os imóveis, móveis, máquinas, equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio Pousada das Andorinhas somente poderão ser alienados após prévia autorização da Assembléia Geral, devidamente convocada para este fim.

**Art. 9º** As edificações e bens de caráter coletivo que interessarem ao Condomínio serão construídas ou adquiridas com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos, na proporção da fração ideal que cada um possuir, mediante prévia aprovação da Assembléia Geral.

#### Seção 02-II

#### Das Áreas Privativas dos Condôminos

**Art. 10º** São consideradas áreas privativas indivisíveis, de propriedade exclusiva de cada condômino, as unidades imobiliárias privativas, bem como todas as benfeitorias que porventura nelas existirem ou forem construídas.

**Art. 11º** Cada condômino poderá executar obras e benfeitorias em sua área privativa, desde que observada sua finalidade, residencial, e observadas às disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal, bem como as disposições estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas de Ocupação e Construção, e no Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico do Condomínio Pousada das Andorinhas.

**Art. 12º** De acordo com o Código de Edificações do DF (Lei nº 2.105/98) é vedada a construção de mais de uma unidade residencial unifamiliar por unidade imobiliária.

#### Seção 03-II

#### Do Cadastro dos Condôminos e Inquilinos do Condomínio

**Art. 13º** É obrigatório o cadastramento na Administração do Condomínio de todos os condôminos, legítimos titulares da posse das unidades imobiliárias privativas existentes no Condomínio Pousada das Andorinhas.

§ 1º O Condomínio só reconhece e ampara legalmente os direitos possessórios do condômino cujo cadastro na Administração do Condomínio estiver correto e completo conforme estabelece o Art. 14º desta Convenção.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitido ou efetuado o cadastramento de unidade imobiliária privativa em duplicidade.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**Art. 14º** O cadastro dos condôminos e de suas respectivas unidades imobiliárias privativas citado no Art. 13º desta Convenção constitui-se de uma pasta individual numerada com o endereço da unidade imobiliária privativa onde são arquivadas cópias de todos os documentos referentes à unidade imobiliária privativa, sendo obrigatória a existência no cadastro dos seguintes documentos:

01 - cópia de todos os contratos particulares de compra e venda ou cessão de direito da unidade imobiliária privativa, comprovando a inteira cadeia possessória da mesma desde a criação do Condomínio;

02 - cópia do documento "Certificado de Endereçamento" ou declaração assinada pelo condômino comunicando seu extravio;

03 - cópia dos documentos de identidade e CPF do condômino;

04 - ficha cadastral fornecida pelo Condomínio, preenchida e assinada pelo condômino, senhor e legítimo titular da posse da unidade imobiliária privativa, onde consta o endereço da unidade imobiliária, a identificação do condômino, o nome dos familiares residentes na unidade, o endereço para correspondência, o e-mail e os telefones de contato do condômino.

05 - Inscrição no IPTU, se houver.

**Art. 15º** O cadastramento da transferência de propriedade ou posse da unidade imobiliária privativa em nome de um novo proprietário ou possuidor somente será efetivado pelo Condomínio quando:

01 - a pasta individual da unidade imobiliária privativa estiver completa e contiver cópia de todos os documentos estipulados no Art. 14º desta Convenção;

02 - o condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações condominiais pecuniárias previstas nesta Convenção; e

03 - o adquirente assinar documento declarando que conhece e compromete-se a acatar e cumprir integralmente esta Convenção, as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio e os demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléia Geral.

**Art. 16º** O Condomínio obriga-se a garantir os direitos decorrentes do cadastramento do condômino mais antigo, o qual será denunciado à lide, caso o Condomínio seja chamado em juízo para defender-se em ações que questionem a validade do seu cadastro, que somente poderá ser alterado, em relação ao cadastramento dos condôminos antigos, por força de decisão judicial transitada em julgado.

**Art. 17º** Sempre que o condômino alugar a sua unidade imobiliária privativa a outrem uma cópia do Contrato de Locação deverá obrigatoriamente ser encaminhada para arquivo na pasta individual da unidade imobiliária privativa e o locatário deverá comparecer na Administração do Condomínio para preencher a ficha de cadastro de locatário antes de mudar-se para o Condomínio.



### CAPÍTULO III

#### DA CONVENÇÃO E DOS DEMAIS REGULAMENTOS INTERNOS QUE REGEM O CONDOMÍNIO

##### Seção 01-III

##### Dos Regulamentos Internos

**Art. 18º** Internamente e externamente, quando necessário para dirimir dúvidas ou controvérsias perante a Justiça, o Condomínio é regido e normatizado pelos seguintes regulamentos, deliberações e normas, em ordem de precedência e importância:

- 01 - Convenção do Condomínio
- 02 - Extrato da Convenção do Condomínio ou Regimento Interno;
- 03 - Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;
- 04 - Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral;
- 05 - Normas de Utilização das Áreas Coletivas do Condomínio;
- 06 - Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

##### Seção 02-III

##### Da Convenção do Condomínio

**Art. 19º** A Convenção do Condomínio Pousada das Andorinhas, amparada no Código Civil, é o regulamento interno de maior importância e precedência, onde consta a normatização básica que irá reger o Condomínio, sua administração e a convivência entre os condôminos.

§ 1º Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração desta Convenção; a mudança da destinação ou a extinção do condomínio depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (CCB – art. 1351)

§ 2º A Convenção do Condomínio deve ser conhecida por todos os condôminos, inquilinos e demais moradores do Condomínio, pois suas disposições são de cumprimento mandatório para todos.

§ 3º Sempre que necessário, a Convenção será utilizada para dirimir dúvidas ou controvérsias entre condôminos, inquilinos e demais moradores e entre estes e a Administração do Condomínio.

##### Seção 03-III

##### Do Extrato da Convenção do Condomínio

**Art. 20º** O regulamento interno denominado Extrato da Convenção do Condomínio, como o próprio nome já diz, se trata de uma compilação de alguns capítulos da Convenção que são de interesse direto dos condôminos em seu dia a dia, abrangendo em especial o Capítulo III – Da Convenção e dos Regulamentos Internos que Regem o Condomínio, o Capítulo IV – Dos Direitos, Obrigações e Deveres dos Condôminos e Demais Moradores, o Capítulo V – Das Proibições e o Capítulo VI – Das Infrações aos Regulamentos Internos e suas Sanções.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Seção 04-III

#### Das Normas de Ocupação e Construção do Condomínio

**Art. 21º** O regulamento interno denominado "Normas de Ocupação e Construção do Condomínio Pousada das Andorinhas" deve estar amparado nas Leis e Decretos sobre construção e ocupação do solo vigentes no Distrito Federal, no Projeto Urbanístico e na Convenção do Condomínio e tem por finalidade orientar os condôminos que desejam construir nas unidades imobiliárias residenciais do Condomínio na condução de seus projetos e obras ao amparo da legislação vigente estabelecendo critérios básicos que todos os condôminos deverão atender na elaboração de seus projetos de forma a tornar possível a obtenção do Alvará de Construção, bem como a futura regularização da obra a ser edificada no âmbito do condomínio.

§ 1º O regulamento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio deve ser aprovado e só poderá ser modificado em Assembléia Geral Extraordinária, por maioria simples, desde que a proposta sobre a aprovação ou modificação não contrarie nenhuma Lei ou Decreto Distrital e conste especificamente do Edital de Convocação da Assembléia Geral.

§ 2º O regulamento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio deve ser conhecido por todos os condôminos que desejarem construir no Condomínio, pois, suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 3º Sempre que necessário, o documento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio será utilizado para dirimir dúvidas ou controvérsias entre os condôminos que estejam construindo e a Administração do Condomínio.

### Seção 05 - III

#### Das Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio

**Art. 22º** O regulamento interno denominado "Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio" tem por finalidade disciplinar a utilização da Área Coletiva do Condomínio por parte dos condôminos e demais moradores do Condomínio e eventualmente, seus convidados.

§ 1º A Área Coletiva do Condomínio destina-se à prática de esportes e ao lazer coletivo dos condôminos e demais moradores do Condomínio.

§ 2º O salão de reuniões destina-se prioritariamente à realização das Assembléias Gerais do Condomínio, podendo, eventualmente, ser alugado aos condôminos e demais moradores para a realização de reuniões e festas particulares.

§ 3º O regulamento Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio deve ser aprovado e só poderá ser modificado em Assembléia Geral Extraordinária, por maioria simples, desde que a proposta sobre a aprovação ou modificação conste especificamente do Edital de Convocação da Assembléia Geral.

§ 4º O regulamento interno Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio deve ser conhecido por todos os condôminos e demais moradores que se proponham a utilizar a Área Coletiva do Condomínio, pois suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 5º Sempre que necessário, o documento Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio será utilizado para dirimir dúvidas e controvérsias entre os condôminos e demais moradores e entre estes e a Administração do Condomínio, no que diz respeito à utilização da Área Coletiva do Condomínio.



10

**Seção 06 - III**

**Das Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral**

**Art. 23º** São consideradas deliberações específicas aprovadas em Assembléia Geral, todas aquelas deliberações que digam respeito a novas normas e procedimentos de caráter temporário ou permanente que venham a complementar ou suprir lacunas nos regulamentos internos do Condomínio e que impliquem em cumprimento obrigatório, seja da parte dos membros dos órgãos gestores do Condomínio, dos condôminos, dos locatários e demais moradores do Condomínio.

§ 1º As deliberações específicas aprovadas em Assembléia Geral, quando enquadradas na definição deste artigo deverão ser relacionadas em uma coletânea própria que deverá ficar à disposição dos condôminos para consulta, uma vez que são de cumprimento mandatório.

§ 2º Sempre que necessário, as deliberações aprovadas em Assembléia Geral serão utilizadas para dirimir dúvidas ou controvérsias entre os condôminos, locatários e demais moradores e a Administração do Condomínio.

**Seção 07 - III**

**Das Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio**

**Art. 24º** As Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio são documentos produzidos pela Administração do Condomínio e têm por finalidade regulamentar o funcionamento das atividades internas do Condomínio, bem como estabelecer procedimentos relativos à administração do Condomínio, sendo que na maior parte das vezes dizem respeito a atividades, tarefas e trabalhos que devem ser cumpridas pelos empregados do Condomínio.

**Parágrafo Único** – Quando, eventualmente, alguma Norma ou Procedimento Administrativo Interno estabelecer procedimento de cumprimento obrigatório para os condôminos, locatários e demais moradores do Condomínio, este procedimento deverá ser aprovado em Assembléia Geral.

**CAPÍTULO IV**

**DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DEMAIS MORADORES**

**Seção 01-IV**

**Dos Direitos Exclusivos dos Condôminos**

**Art. 25º** Respeitadas e obedecidas as disposições previstas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações específicas aprovadas pela Assembléia Geral, são direitos exclusivos dos condôminos devidamente cadastrados como tal perante a Administração do Condomínio:

**I** – construir na sua unidade imobiliária privativa e usar, gozar e usufruir de todas as benfeitorias ali construídas, observadas a legislação pertinente adotada no Distrito Federal e as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

**II** - formar chapas para candidatar-se aos cargos eletivos dos órgãos gestores do Condomínio;

ser votado nas Assembléias Gerais, estando quite com suas obrigações condominiais;



*[Handwritten signatures and initials]*

**IV** - consultar qualquer documento administrativo ou financeiro do Condomínio, desde que o solicite com antecedência, por escrito, e realize a consulta em horário de expediente normal e dentro das instalações da Administração do Condomínio;

**V** - apresentar, por escrito, proposta para ser apreciada e votada em Assembléia Geral;

**VI** - não ter divulgados para terceiros seus dados pessoais bem como seu endereço residencial, à exceção do disposto no Art. 133º desta convenção, ou ainda para propósitos específicos desde que submetido à aprovação pela Assembléia Geral;

**VII** - denunciar irregularidades e cobrar, por escrito, explicações dos órgãos gestores do Condomínio quando seus membros deixarem de cumprir os regulamentos do Condomínio ou as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

#### Seção 02-IV

#### Dos Direitos Comuns a todos os Moradores do Condomínio

**Art. 26º** Respeitadas e obedecidas as disposições previstas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações específicas aprovadas pela Assembléia Geral, são direitos comuns a todos os moradores do Condomínio, desde que ao exercê-los não perturbem, agridam ou impeçam igual direito dos demais moradores:

**I** - ser tratado com respeito, educação e cordialidade pelos membros dos órgãos gestores do Condomínio e pelos empregados diretos e indiretos da Administração do Condomínio;

**II** - comparecer nas Assembléias Gerais do Condomínio, usando da palavra;

**III** - apresentar, por escrito, sugestão para ser apreciada pelos órgãos gestores do Condomínio;

**IV** - fazer ocasionalmente reuniões sociais em sua unidade imobiliária privativa, desde que não incomode os vizinhos;

**V** - usar, gozar e usufruir das instalações, coisas e propriedades de uso comum do Condomínio, desde que não cause danos às mesmas ou ponha em risco a segurança do Condomínio;

**VI** - apresentar aos órgãos gestores do Condomínio, por escrito, reclamações sobre a conduta de empregados diretos ou indiretos, de outros condôminos, seus convidados, locatários e demais moradores, desde que reclamação seja fundamentada com fatos, datas e nomes;

**VII** - usufruir de todos os serviços prestados pela Administração do Condomínio, tais como: coleta de lixo residencial, entrega de correspondência, limpeza e manutenção das avenidas, ruas, parques, jardins e áreas de lazer, manutenção da rede energia elétrica e pluvial, serviço de portaria, serviços administrativos, serviço de vigilância das áreas comuns do Condomínio e outros serviços aprovados pela Assembléia Geral do Condomínio;

**VIII** - comunicar, por escrito, à Diretoria Administrativa do Condomínio sempre que tomar conhecimento de que estejam sendo descumpridos os regulamentos internos e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral ou que empregado do Condomínio estejam descumprindo as Normas Administrativas Internas ou qualquer outra determinação da Diretoria Administrativa do Condomínio;

**IX** - criar e possuir em sua residência animais domésticos de pequeno porte, em especial cães, desde que não sejam das raças expressamente proibidas no Art. 29º desta Convenção e desde que devidamente vacinados, ficando o proprietário responsável por qualquer dano causado pelo animal a terceiros e/ou ao Condomínio.

**X** - passear com seu animal doméstico nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos parques infantis, praças e áreas de lazer coletivas, desde que o mesmo seja conduzido obrigatoriamente com guia e coleira e quando se tratar de animal de maior porte, mesmo que considerado dócil, seja conduzido com estrangulador e focinheira, observadas as disposições do Art. 29º desta Convenção.



12

**Seção 03/IV**  
**Das Obrigações Exclusivas dos Condôminos**

**Art. 27º** São obrigações exclusivas dos condôminos:

**I** - efetuar o cadastro da sua unidade imobiliária privativa na Administração do Condomínio, bem como manter seu endereço para correspondência, telefones e e-mail sempre atualizados;

**II** - contribuir financeiramente com o rateio das despesas comuns do Condomínio, pagando dentro do prazo estabelecido as taxas condominiais aprovadas em Assembléia Geral, seja as taxas ordinárias e extraordinárias, bem como as multas que, eventualmente, lhe forem imputadas por infração aos regulamentos;

**III** - possuir e guardar em seu poder os originais de todos os documentos referentes à sua unidade imobiliária, em especial o Certificado de Endereçamento, as sucessivas Cessões de Direito que comprovem toda a cadeia possessória da unidade imobiliária;

**IV** - comunicar, por escrito, à Administração do Condomínio sempre que vender, ceder, transferir ou alugar sua unidade imobiliária privativa, encaminhando em anexo à comunicação uma cópia da "Cessão de Direitos ou Contrato Particular de Compra e Venda" ou do "Contrato de Aluguel ou Locação";

**V** - nos casos previstos no Item IV acima, é obrigatório fazer constar explicitamente do respectivo Contrato de Cessão de Direitos e do Contrato de Locação a obrigação do adquirente ou locatário de acatar e cumprir fielmente os dispositivos desta Convenção, dos demais regulamentos internos do Condomínio e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral.

**VI** - comparecer às Assembléias Gerais do Condomínio e quando isso não for possível, ler integralmente a Ata da Assembléia, de modo a ficar inteirado do que foi discutido e aprovado na mesma, podendo ser representado por intermédio de procurador, mediante instrumento público de procuração ou instrumento particular com firma reconhecida em cartório;

**VII** - manter sua unidade imobiliária privativa limpa, murada e com placa de identificação do imóvel de acordo com o sistema de endereçamento do Condomínio afixada em local visível;

**Seção 04-IV**  
**Dos Deveres Comuns a todos os Moradores do Condomínio**

**Art. 28º** São deveres comuns de todos os moradores do Condomínio:

**I** - respeitar e tratar com educação e cordialidade os membros dos órgãos gestores do Condomínio, os empregados diretos e indiretos da Administração do Condomínio e os demais condôminos e moradores;

**II** - conhecer, acatar e cumprir integralmente as disposições contidas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos que regem o Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

**III** - conhecer, acatar e cumprir as decisões e atos administrativos dos órgãos gestores do Condomínio, desde que os mesmos não contrariem os regulamentos internos e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

**IV** - observar o silêncio no período entre as 22:00 horas às 6:00 horas da manhã, não produzindo neste período alaridos, ruídos altos ou música em volume elevado, de modo a incomodar e prejudicar a tranquilidade dos vizinhos;



*[Handwritten signatures and initials]*

V - zelar pela moral e bons costumes e guardar o decoro no uso das unidades privativas e das áreas comuns do Condomínio, não permitindo que elas sejam utilizadas em desacordo com os regulamentos internos do Condomínio e com as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

VI - não utilizar nem permitir a utilização indevida de sua unidade privativa de forma diversa da que se destina, conforme estabelecem os regulamentos do Condomínio;

VII - mandar reparar por sua conta e risco qualquer dano causado ao Condomínio ou a outros condôminos por si, seus dependentes, prepostos, locatários, convidados visitantes e/ou parentes, sob pena de serem executados tais serviços por conta do Condomínio e a despesa cobrada do condômino infrator;

VIII - recolher as fezes que porventura sejam deixadas pelo seu animal doméstico nas áreas comuns do condomínio;

IX - utilizar-se do cartão magnético pessoal para entrar e sair nas portarias do Condomínio;

X - colocar o lixo residencial e os resíduos do corte de grama e plantas em sacos plásticos apropriados para seu acondicionamento, devidamente fechados;

XI - evitar qualquer espécie de poluição que prejudique o meio ambiente e a saúde dos condôminos e demais moradores do Condomínio.

XII - os condôminos, locatários, visitantes, empregados e todos que circulem nas vias públicas do Condomínio deverão observar a velocidade indicada nas placas de sinalização, sob pena de sofrer sanções, advertência e multa.

**Parágrafo Único** - Aplicam-se aos inquilinos e eventuais ocupantes das unidades imobiliárias privativas, no que couber, as regras previstas no artigo 28º desta Convenção.

## CAPÍTULO V

### DAS PROIBIÇÕES

#### Seção 01-V

#### Das Raças de Cães Proibidas no Condomínio

**Art. 29º** - É expressamente proibido ao condômino, ao locatário, seus familiares e as demais pessoas que, a qualquer título, ocupem as unidades imobiliárias privativas do Condomínio, inclusive convidados, criar nas unidades imobiliárias e conduzir nas áreas comuns, ainda que temporariamente, cães das raças Pit Bull Terrier, Bull Terrier, Mastin Napolitano, Rottweiler, Fila Brasileiro e Doberman, ou qualquer outra raça animal considerada de grande porte.

§ 1º - Aplica-se o disposto neste artigo a outras raças de cães comprovadamente adestrados para atacar mortalmente quem dele se aproxime.

§ 2º - A criação de cães das raças proibidas mencionadas neste artigo, sujeita o infrator a multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes a taxa ordinária do condomínio vigente no mês da notificação, valor este que será cobrado mensalmente enquanto permanecer a infração, e em dobro no caso de reincidência.

§ 3º - Permanecendo o condômino a infringir este artigo, apesar das multas, a Administração do Condomínio deverá recorrer à Justiça, visando obter providência de natureza cautelar, para fazer cumprir esta Convenção, neste ponto específico.



*[Handwritten signatures and initials]*

**Art. 30º** - A ocorrência de incidentes ou acidentes causados por ataques de cães das raças proibidas ou de quaisquer outras raças nos limites das unidades imobiliárias individuais ou nas áreas comuns do Condomínio é de inteira responsabilidade de seus proprietários.

**Art. 31º** - É proibida a permanência de animais domésticos soltos, em especial de cães, perambulando nas áreas comuns do Condomínio, sob pena de apreensão e multa, conforme previsto na Convenção e Regimento Interno.

#### **Seção 02-V** **Das demais Proibições**

**Art. 32º** É proibido ao condômino, ao locatário, seus familiares e as demais pessoas que, a qualquer título, ocupem as unidades imobiliárias privativas do Condomínio, inclusive convidados:

**I** – produzir ruídos, fazer barulhos e/ou tocar música em volume muito alto, a qualquer hora do dia ou da noite, de modo a perturbar o sossego dos vizinhos;

**II** – produzir ruídos, fazer barulhos e/ou tocar música no período entre as 22:00 horas às 6:00 horas da manhã, de modo a perturbar o sossego e o sono dos vizinhos;

**III** – promover em sua unidade imobiliária privativa festas, eventos ou reuniões de qualquer tipo com a cobrança de ingresso;

**IV** – promover, sem prévia autorização da Administração do Condomínio, festas, eventos ou reuniões nas áreas e partes comuns do Condomínio;

**V** – utilizar-se das edificações construídas nos unidades imobiliárias residenciais para qualquer tipo de comércio; excetuando-se apenas os casos de “empresa ou escritório virtual”, e nesse caso, somente se isso não acarretar na constante entrada de clientes da empresa no Condomínio;

**VI** – manter ou armazenar em sua unidade imobiliária privativa ou nas áreas comuns, combustível e quaisquer espécies de materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, ácidos, corrosivos, fétidos e imantados, além de agentes biológicos patogênicos, que coloquem em risco a vida e os bens de outrem, excetuando-se gás de cozinha e outros produtos para uso doméstico, devidamente acondicionados;

**VII** – utilizar empregado do Condomínio para a prestação de quaisquer serviços particulares a si ou a outrem, durante a sua jornada de trabalho no Condomínio, mesmo que remunerado pelo condômino;

**VIII** – poluir as áreas comuns, danificar árvores, jardins, parques e áreas verdes do Condomínio, prejudicando a defesa e preservação da natureza, assim como a qualidade de vida dos condôminos;

**IX** – deixar sua unidade privativa suja, com mato, lixo, entulho ou resto de obra;

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

**XI** – estacionar ou permitir o estacionamento nas avenidas, ruas e estacionamentos internos de caminhões, tratores, máquinas, trailers e outros veículos de serviço, por tempo superior ao necessário para carga e descarga ou execução do serviço;

**XII** – depositar ou permitir que depositem, ainda que temporariamente, materiais de construção, terra e entulhos de qualquer tipo nas calçadas e vias de circulação interna e nas demais áreas comuns do Condomínio;

**XIII** - queimar ou permitir que queimem lixo, mato seco ou outros materiais inflamáveis na sua unidade privativa;

**XIV** - a entrada no Condomínio de pedintes, distribuidores de propaganda, vendedores ambulantes e similares, salvo quando expressamente autorizados pela Administração do Condomínio;



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

XV - a entrada no Condomínio de visitantes ou prestadores de serviço que se recusem a apresentar identificação pessoal e informar o nome do morador e o endereço ao qual se destina;

XVI - afixar placas ou letreiros publicitários de qualquer espécie nas unidades privativas e nas áreas comuns do Condomínio;

XVII - subir, escrever ou pichar as árvores, os muros e as edificações do condomínio;

## CAPÍTULO VI

### DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS INTERNOS E SUAS SANÇÕES

#### Seção 01-VI

##### Das Infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio

**Art. 33º** Configura-se uma infração aos regulamentos internos do Condomínio o descumprimento ou a inobservância, por parte dos condôminos, dos demais moradores, inclusive convidados, do que está estabelecido nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio assim como das deliberações específicas aprovadas em Assembléia.

**Art. 34º** Sempre que a Administração do Condomínio tomar conhecimento de que um condômino, locatário ou qualquer outro morador do Condomínio, inclusive convidado, cometeu uma infração aos regulamentos internos do Condomínio, o Síndico deverá encaminhar ao condômino infrator ou ao condômino responsável pelo infrator um Comunicado de Infração por escrito.

**Art. 35º** Sempre que um condômino tomar conhecimento de que um membro dos órgãos gestores do Condomínio cometeu uma infração aos regulamentos internos do Condomínio o mesmo poderá encaminhar ao Síndico uma reclamação por escrito relatando o ocorrido e solicitando providências, e caso a reclamação não seja examinada pela Administração do Condomínio, o condômino poderá apresentar a sua reclamação, por escrito, na Assembléia Geral de Condôminos.

#### Seção 02-VI

##### Das Sanções por Infração aos Regulamentos Internos do Condomínio

**Art. 36º** Os condôminos e demais moradores que cometerem infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio serão passíveis de sanções, as quais, dependendo da sua ocorrência pela primeira vez ou de reincidência na mesma infração, sofrerão sanções de advertência ou de multa.

**Art. 37º** Sempre que forem aplicadas sanções de advertência ou de multa pelo Síndico, as mesmas deverão ser comunicadas, por escrito, ao condômino infrator ou ao condômino responsável pelo infrator através de um Comunicado de Advertência ou de um Comunicado de Multa que será encaminhado ao condômino mediante recibo a ser assinado pelo mesmo ou pelo correio através de AR.

§ 1º - Os Comunicados de Infração e de Multa deverão explicitar a infração cometida, o artigo do regulamento interno que foi infringido e informar se a infração foi cometida pela primeira vez ou se houve reincidência, além de estabelecer um prazo para que seja corrigida ou sanada a infração, se for o



16

§ 2º - Os prazos a que se refere o parágrafo anterior serão arbitrados pela Administração do Condomínio e poderão variar de no mínimo 15 dias a no máximo 60 dias, dependendo do tipo de infração, de sua gravidade e do prejuízo que a mesma cause ao Condomínio,

§ 3º - A recusa do condômino em receber e assinar o Comunicado de Advertência e ou de Multa não o exime da obrigação de cessar ou corrigir a infração pela qual foi advertido e de pagar a multa, no caso de reincidência.

**Art. 38º** Quando se tratar de reincidência na mesma infração pelo mesmo condômino ou morador, ou de descumprimento do prazo estabelecido no Comunicado de Advertência, será encaminhado ao infrator um Comunicado de Multa, acompanhado do boleto para pagamento da multa no valor de uma Taxa Ordinária vigente.

**Parágrafo Único** – Nenhum condômino ou morador poderá ser multado sem que anteriormente tenha recebido um Comunicado de Advertência pela mesma infração.

**Art. 39º** Transcorridos 30 (trinta) dias da data de emissão de um Comunicado de Multa se o infrator ainda permanecer na mesma infração lhe será aplicada uma nova multa idêntica à anterior e assim sucessivamente a cada 30 dias enquanto perdurarem os efeitos da infração cometida.

**Art. 40º** No caso específico de infração ao Art. 29º desta Convenção e seus parágrafos, devido a sua gravidade, depois de vencido o prazo estipulado no Comunicado de Advertência, a multa aplicada será de 10 (dez) vezes o valor da Taxa Ordinária vigente, observado ainda o previsto no Art. 39º acima.

**Art. 41º** No caso específico de infração por violação às Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, devido aos riscos de degradação da urbanização do Condomínio com conseqüente desvalorização de todos os imóveis, depois de vencido o prazo estipulado no Comunicado de Advertência, a multa aplicada será de 100 (cem) vezes o valor da Taxa Ordinária vigente, observado ainda o previsto no Art. 39º acima.

**Art. 42º** Quando se tratar de infração enquadrada no Art. 35º desta Convenção cometida por membro de um dos órgãos gestores do Condomínio, sua gravidade e a sanção a ser aplicada ao infrator deverá ser decidida por votação em reunião conjunta dos órgãos gestores do Condomínio.

### Seção 03-VI

#### Dos Recursos Contra as Sanções Aplicadas

**Art. 43º** Das sanções de advertência e/ou multa aplicadas pelo Síndico aos condôminos caberá recurso, por escrito, se o infrator as julgar improcedentes.

§ 1º - O condômino terá até 05 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento do Comunicado de Advertência ou de Multa para apresentar recurso dirigido ao próprio Síndico que terá até 05 (cinco) dias úteis para respondê-lo por escrito.

§ 2º - Não ficando o condômino satisfeito com a resposta do Síndico terá até 05 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento da resposta para recorrer uma segunda vez, diretamente ao Conselho Consultivo, que terá até 15 (quinze) dias úteis para emitir decisão sobre o assunto e responder por escrito ao condômino.

§ 3º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias úteis nenhum recurso poderá ser mais aceito, seja pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo.



*[Handwritten signatures and initials]*

§ 4º - Enquanto um recurso estiver sendo julgado pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo o prazo inicialmente estipulado no Comunicado de Advertência ou de Multa para corrigir, sanar ou cessar a infração ficará em suspenso, porém, se o recurso não for acatado o prazo inicialmente estipulado volta a valer novamente, sem prorrogação.

Art. 44º Em grau de último recurso, quando a importância do assunto assim o justificar, e após esgotados os meios previstos no Art. 43º, o condômino poderá recorrer por escrito à Assembléia Geral.

§ 1º - O recurso final previsto neste artigo não exime o condômino de corrigir, sanar ou cessar a infração, ou mesmo pagar a multa, enquanto aguarda o julgamento da Assembléia Geral.

§ 2º - No caso da Assembléia Geral julgar procedente o recurso do condômino que a ela recorreu o valor da multa paga pelo condômino lhe será devolvido com juros e atualização monetária.

#### Seção 04-VI

#### Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum do Condomínio

Art. 45º Sempre que um condômino, morador, seus familiares ou convidados causarem algum dano aos bens e propriedades de uso comum do Condomínio, mesmo que involuntariamente, o condômino responsável responderá financeiramente pelo ressarcimento dos custos de reparação do dano causado.

**Parágrafo Único** – Se o condômino responsável não ressarcir os custos da reparação dos danos causados no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, o montante desses custos, acrescido de multa de 2% (dois por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês, será incluído como dívida condominial da unidade imobiliária do condômino, passando o mesmo a ser considerado inadimplente até o pagamento dessa dívida, observando-se, no caso, as regras quanto a recursos contidas no Capítulo VI – Seção 03 desta Convenção.

### CAPÍTULO VII

#### DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DE CONDÔMINOS

#### Seção 01-VII

#### Da Constituição, da Competência e do Funcionamento das Assembléias Gerais

Art. 46º A Assembléia Geral é constituída pela reunião formal dos condôminos convocados, através de Edital Público divulgado em jornal de grande circulação, ou com carta remetida pelo correio com AR (Aviso de Recebimento).

Art. 47º A Assembléia Geral é o órgão deliberativo de mais alto nível do Condomínio, sendo a última instância decisória interna sobre qualquer assunto que diga respeito ao Condomínio, seus órgãos gestores, seus condôminos e demais moradores.

Art. 48º Compete à Assembléia Geral deliberar em última instância sobre quaisquer assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores, dos condôminos e dos demais moradores, dentre os quais se destacam os seguintes assuntos:

I - aprovar a Convenção e os demais regulamentos internos que normatizam o Condomínio;



- II - eleger os membros das chapas concorrentes aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio;
- III - aprovar o afastamento de qualquer membro dos órgãos gestores do Condomínio;
- IV - deliberar sobre as reclamações de condôminos em grau de último recurso;
- V - deliberar sobre o programa de trabalho anual;
- VI - deliberar sobre as respectivas previsões e execuções orçamentárias;
- VII - estabelecer o saldo mínimo do Fundo de Reserva;
- VIII - deliberar sobre a aprovação das contas da Diretoria Administrativa;
- IX - deliberar sobre o valor das taxas condominiais ordinárias e taxas extras, quando for o caso;
- X - deliberar sobre o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio;
- XI - deliberar sobre aquisição ou alienação de bens móveis e imóveis do Condomínio, de acordo com as regras previstas nesta Convenção; e
- XI - deliberar sobre quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores e dos condôminos que não estejam previstos nesta Convenção e nos demais regulamentos internos que normatizam o Condomínio.



**Art. 49º** As deliberações tomadas em Assembléia Geral têm caráter obrigatório e devem ser conhecidas e cumpridas por todos os condôminos e demais moradores do Condomínio, bem como pelos membros dos órgãos gestores, independentemente dos mesmos terem ou não comparecido e votado na Assembléia Geral que as aprovou.

**Parágrafo Único** – Qualquer deliberação da Assembléia Geral que envolva a criação de despesas extras para o Condomínio só poderá ser votada se tiver constado especificamente do Edital de Convocação da Assembléia.

**Art. 50º** A convocação de uma Assembléia Geral será sempre realizada através de Edital de Convocação específico, que deverá ser publicado em um dos jornais de grande circulação de Brasília ou mediante expedição de Aviso de Recebimento (AR). Qualquer que seja a modalidade da convocação, o síndico divulgará o edital de convocação da assembléia, também, no sítio do Condomínio na internet, com antecedência conforme o tipo da Assembléia.

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

§ 2º Caso a convocação para a Assembléia Geral não se faça mediante publicação de edital em jornal de grande circulação, uma cópia do Edital de Convocação deverá ser encaminhada, com antecedência, por carta remetida pelos Correios com AR (Aviso de Recebimento) ao endereço do condômino constante do cadastro da Administração do Condomínio.

**Art. 51º** A reunião da Assembléia Geral será aberta em primeira chamada no horário estabelecido no Edital de Convocação, quando estiverem presentes metade mais um dos condôminos cadastrados com direito a voto, ou, em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após o horário estabelecido no Edital, com qualquer número de condôminos presentes, salvo nos caso de *quorum* especial fixado nesta Convenção.

**Art. 52º** A reunião da Assembléia Geral será sempre presidida por um condômino e secretariada por outro, escolhidos por aclamação dentre os condôminos adimplentes que estiverem presentes na Assembléia.

A series of handwritten signatures in blue ink, appearing to be official signatures of the board members or the president and secretary mentioned in the text.

**Art. 53º** As deliberações das Assembléias Gerais serão tomadas por votação da maioria simples dos condôminos presentes, exceto nos casos de "quorum" específico previsto nesta Convenção e na Lei, e uma vez aprovadas obrigam a todos os condôminos, mesmo os ausentes.

**Art. 54º** Só poderá exercer o direito de votar e ser votado nas Assembléias Gerais o condômino cuja unidade imobiliária estiver cadastrada na Administração do Condomínio e o condômino estiver adimplente com todas as obrigações condominiais, ou seja, sem débitos vencidos para com o Condomínio, sejam eles oriundos de taxas ordinárias, taxas extras, multas ou outras dívidas condominiais de qualquer natureza.

§ 1º Para efeito de aplicação do estipulado neste artigo, antes do início da Assembléia a Administração do Condomínio deverá disponibilizar uma relação atualizada de todos os condôminos onde conste a situação de adimplência e/ou inadimplência de cada um.

§ 2º Ao tomar conhecimento da convocação de uma Assembléia Geral o condômino que estiver em dúvida sobre a sua situação de adimplência ou inadimplência deverá procurar, com antecedência, a Administração do Condomínio para resolver esta questão.

§ 3º No momento da realização da Assembléia valerá o que constar da relação de adimplência disponibilizada pela Administração do Condomínio.

§ 4º O condômino que tiver celebrado acordo com o Condomínio, para quitar os débitos relativos às contribuições condominiais e multas e estiver cumprindo, fielmente, as condições avençadas, será considerado adimplente para ter direito à votar, não podendo, neste caso, ser votado.

**Art. 55º** Cada condômino presente na Assembléia terá direito a tantos votos quantas forem as unidades imobiliárias individuais adimplentes cadastradas em seu nome, e para tal, antes do início da Assembléia receberá do empregado do Condomínio um "cartão de voto" com o numero de votos a que tem direito.

**Art. 56º** Os condôminos ausentes poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por um procurador com poderes específicos, munido de instrumento público ou privado com firma reconhecida, devendo a procuração ser apresentada ao empregado da Administração do Condomínio encarregado da mesa, antes do início da Assembléia, para averiguação de sua regularidade.

§ 1º A procuração citada neste artigo poderá ser passada para o locatário do imóvel se o condômino assim o desejar.

§ 2º Um mesmo procurador poderá representar, a qualquer título, mais de três condôminos.

§ 3º Fica permitida a outorga de mandato para os ocupantes de cargos na Administração do Condomínio

**Art. 57º** As votações nas Assembléias Gerais onde não haja exigência de "quorum" específico, serão conduzidas pelo Presidente da Assembléia que, após apresentar a proposta a ser votada, solicitará aos condôminos que aprovam a proposta a se mantenham como estão e aos condôminos que não aprovam a proposta a levantarem a mão com o cartão de voto, demonstrando o número de votos a que têm direito.

**Parágrafo Único** – A apuração dos votos será realizada pelo Presidente da Assembléia contando os votos contrários à proposta, constantes dos "cartões de voto" levantados, cujo número será subtraído da quantidade total de votos presentes, dando como resultado no número de votos favoráveis à proposta.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller signatures and initials on the right. A circled signature is visible in the top right corner.

**Art. 58º** Será declarada aprovada pelo Presidente da Assembléia a proposta que obtiver maioria simples dos votos, ou seja, metade mais um dos votos presentes, ressalvados os casos de *quorum* especial previsto nesta Convenção.

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

§ 2º Havendo dúvida na contagem dos votos, qualquer condômino poderá solicitar ao Presidente da Assembléia sua recontagem que será realizada uma única vez.

**Art. 59º** A ata das Assembléias Gerais será lavrada pelo Secretário e assinada por ele, pelo Presidente e por mais três condôminos presentes na mesma e deverá ser levada à registro, perante o Cartório de Notas competente, no prazo improrrogável de 8 (oito) dias úteis, contados a partir da data da referida reunião.

**Art. 60º** Um resumo da ata das Assembléias Gerais contendo as deliberações aprovadas durante a mesma deverá ser publicado no sítio do Condomínio na internet e encaminhado aos condôminos, mediante carta simples, no prazo de 8 (oito) dias subsequentes à realização da Assembléia, devendo uma cópia da ata completa ser disponibilizada na Administração do Condomínio para análise do condômino.

**Art. 61º** As Assembléias Gerais poderão ser de três tipos distintos, conforme a finalidade específica a que se destinam, sendo eles:

- 01 - Assembléia Geral Ordinária;
- 02 - Assembléia Geral Extraordinária.
- 03 - Assembléia Geral Especial para Eleição.



#### Seção 02-VII

#### Das Assembléias Gerais Ordinárias

**Art. 62º** A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á uma única vez por ano, sempre na segunda quinzena do mês de maio e têm por finalidade específica deliberar sobre os seguintes assuntos:

I - aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, a Prestação de Contas apresentada pela Diretoria Administrativa referente ao exercício anterior, compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro do ano anterior;

II - discutir e votar plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício do ano em curso;

III - discutir e votar o saldo mínimo do Fundo de Reservas para o ano em curso;

IV - discutir e votar o valor das quotas mensais (Taxas Ordinárias) que caberão a cada condômino, por unidade imobiliária privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e a forma de pagamento dessas taxas;

V - discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio para o ano em curso;

VI - discutir e votar outros assuntos de interesse geral do Condomínio e dos condôminos, desde que os mesmos constem especificamente do Edital de Convocação.

**Parágrafo Único** – O Edital de Convocação das Assembléias Gerais Ordinárias será publicado pelo Síndico atendendo o estipulado no Art. 50º desta Convenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de sua realização.

A series of handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right. The number 21 is written in the center.

21

## Seção 03-VII

### Das Assembléias Gerais Extraordinárias

**Art. 63º** As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão sempre que se fizer necessário e têm por finalidade deliberar sobre quaisquer assuntos de relevante interesse do Condomínio e/ou dos condôminos.

§ 1º O Edital de Convocação para as Assembléias Gerais Extraordinárias será publicado pelo Síndico atendendo o estipulado no Art. 50º desta Convenção, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

§ 2º Sempre que possível, o Síndico deverá divulgar através do sítio do Condomínio na internet, com antecedência de 15 (quinze) dias da publicação do Edital, a intenção da Administração do Condomínio de convocar uma Assembléia Geral Extraordinária, de modo que os condôminos interessados em propor assuntos para discussão e votação nesta Assembléia tenham tempo hábil para encaminhar suas propostas, por escrito, antes da publicação do Edital.

**Art. 64º** Quando comprovadamente justificado por atos e fatos ilegais ou contrários aos interesses do Condomínio cometidos por algum membro dos órgãos gestores do Condomínio, o Presidente do Conselho Fiscal ou do Conselho Consultivo, amparados em requerimento assinado por todos os seus membros titulares, poderão requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária para tratar do assunto.

**Parágrafo Único** – Ocorrendo a situação prevista neste artigo o Síndico fica obrigado a publicar o Edital de Convocação para esta Assembléia no prazo máximo de 10 (dez) dias após recebido o requerimento; na hipótese do Síndico não publicar o Edital de Convocação, o Presidente do Conselho Fiscal ou do Conselho Consultivo poderá subscrever o respectivo Edital.

**Art. 65º** Quando comprovadamente justificado por assunto de relevante gravidade ou interesse do Condomínio, qualquer condômino, amparado em "abaixo assinado" com a adesão de ¼ (um quarto) dos condôminos cadastrados, poderá requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária.

**Parágrafo Único** – Ocorrendo a situação prevista neste artigo o Síndico fica obrigado a publicar o Edital de Convocação para esta Assembléia no prazo máximo de 10 (dez) dias após recebido o requerimento; na hipótese do Síndico não publicar o Edital de Convocação, uma Comissão composta por 3 condôminos, em dia com suas obrigações, poderá assinar o respectivo Edital. (Art. 1.350, § 1º, do CCB)

## Seção 04-VII

### Das Assembléias Gerais Especiais para Eleição



**Art. 66º** As Assembléias Gerais Especiais para Eleição reunir-se-ão uma única vez a cada dois anos, sempre na segunda quinzena do mês de maio, e têm por finalidade específica realizar a eleição das chapas concorrentes aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio.

§ 1º O Edital de Convocação para a Assembléia Geral Especial para Eleição será publicado pelo Síndico, atendendo o estipulado no Art. 50º desta Convenção e o artigo 1.355, do CCB, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data de sua realização.

§ 2º Nos anos em que houver eleição para os cargos dos órgãos gestores do Condomínio, a partir de 01 de janeiro até a posse dos candidatos eleitos o Síndico não poderá firmar novos contratos relativos a despesas extraordinárias, exceto aquelas necessárias de serem realizadas em caráter emergencial.

§ 3º Os requisitos para a eleição prevista neste artigo e todo o processo eleitoral relacionado a ela estão detalhadamente estipulados no Capítulo X desta Convenção.

*[Handwritten signatures and initials]*

## CAPÍTULO VIII

### DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E SUAS COMPETÊNCIAS

#### Seção 01-VIII

##### Dos Órgãos Gestores do Condomínio

**Art. 67º** São os seguintes os órgãos gestores do Condomínio:

- a) Diretoria Administrativa;
- b) Conselho Fiscal;
- c) Conselho Consultivo;
- d) Comissão Permanente de Obras.

**Parágrafo Único** – Os órgãos gestores do Condomínio devem trabalhar em harmonia entre si, porém são independentes uns dos outros.

**Art. 68º** As competências e atribuições dos órgãos gestores do Condomínio serão abordadas individualmente em seções específicas deste Capítulo.

**Art. 69º** Os cargos que compõem os órgãos gestores do Condomínio são de caráter eletivo e são privativos de condôminos do Condomínio.

**Parágrafo Único** – Os requisitos para a candidatura aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio, bem como todo o processo eleitoral relacionado estão estipulados no Capítulo X desta Convenção.

#### Seção 02-VIII

##### Da Diretoria Administrativa



**Art. 70º** A Diretoria Administrativa é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a administração física e financeira dos recursos do Condomínio, bem como a sua manutenção e ela é composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles será eleito um titular e um suplente:

- I - Síndico;
- II - Diretor Administrativo;
- III - Diretor Financeiro; e
- IV - Diretor Institucional e de Comunicação.

**§ 1º** Os membros titulares da Diretoria Administrativa, uma vez eleitos e empossados, somente serão afastados de seus cargos por requerimento próprio ou por deliberação tomada em Assembléia Geral, obedecido o *quorum* especial previsto nesta Convenção.

**§ 2º** Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

23

**Art. 71º** Competem à Diretoria Administrativa como um todo as seguintes responsabilidades:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, bem como das normas e procedimentos administrativos internos;

II – administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;

III – adotar as providências necessárias à defesa do Condomínio e seus bens patrimoniais e dos condôminos, quando for o caso;

IV – representar os condôminos junto aos órgãos públicos adotando as providências necessárias à regularização do parcelamento do Condomínio;

V – acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do Governo do DF e do Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais;

VI – submeter à apreciação da Comissão Permanente de Obras os projetos de obras de interesse do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral;

VII – escolher as instituições financeiras com as quais o Condomínio movimentará seus recursos financeiros;

VIII – manter a moralidade e a disciplina no Condomínio, aplicando às unidades imobiliárias individuais dos condôminos que cometerem as infrações as sanções e multas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno.

IX - acatar os pareceres e recomendações do Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e Comissão Permanente de Obras, quando formalizados por escrito, e caso não concordar com os mesmos, apresentar contestação a ser discutida em Assembléia Geral.

#### Seção 03-VIII

#### Do Síndico



**Art. 72º** O Síndico é o principal responsável pela Administração do Condomínio e pelo gerenciamento das atividades afetas à Diretoria Administrativa e suas atribuições são as seguintes:

I – representar o Condomínio ativa e passivamente em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições previstas em lei e na presente Convenção, no Regimento Interno e demais deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

II – administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;

III – cumprir e fazer cumprir as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

IV – convocar, na época apropriada, pelos meios previstos nesta Convenção, a Assembléia Geral Ordinária e as Extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou por requerimento dos condôminos que representem pelo menos  $\frac{1}{4}$  (um quarto) das unidades imobiliárias privativas; (artº. 1355, do CCB)

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

VI – apresentar, anualmente, a prestação de contas da sua administração à Assembléia Geral Ordinária, colocando à disposição dos condôminos todos os documentos contábeis e o parecer do Conselho Fiscal;

VII – adotar as providências cabíveis, objetivando a defesa do Condomínio e interesses comuns dos condôminos;

 24

VIII – adotar providências junto aos órgãos públicos visando a regularização do parcelamento do Condomínio;

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

X – manter em pleno funcionamento a Administração do Condomínio, inclusive aos sábados;

XI – manter rigoroso controle sobre as transferências das unidades imobiliárias, dando integral cumprimento às regras estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código de Edificação de Obras e nas decisões da Assembléia Geral;

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

XIII – manter o sistema de comunicação visual nas áreas comuns do Condomínio, destinado a avisos de interesse dos condôminos;

XIV – instalar e manter sistema de segurança nas áreas comuns do Condomínio;

XV – manter rigoroso controle e conservação do patrimônio do Condomínio, inclusive com inventário permanente, individualizando e identificando todos os bens móveis e imóveis;

XVI – manter diuturno controle, manutenção preventiva e fiscalização dos sistemas de água potável, de água pluvial, de esgotamento sanitário, viário, de iluminação e de coleta de lixo, e do meio ambiente;

XVII – manter informativo mensal, contendo matérias de interesse dos condôminos;

XVIII – facilitar o trabalho e fornecer todos os dados e informações requisitadas pelo Conselho Fiscal;

XIX – guardar e conservar os documentos do Condomínio, podendo os originais mais importantes ser mantidos em cofres especiais, sempre em instituições tradicionais e de amplo reconhecimento de sigilo, dando conhecimento aos Conselhos Consultivo e Fiscal;

XX – decidir sobre a aquisição de bens e prestação de serviços ao Condomínio, exceto as obras de construção e obedecendo as disposições do Art. 102º desta Convenção;

XXI – autorizar a execução das obras de infra-estrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembléia Geral, após parecer da Comissão Permanente de Obras;

XXII – manter a ordem, a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir esta Convenção e o Regimento Interno;

XXIII – delegar funções a terceiros mediante aprovação da Assembléia Geral;

XXIV – contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, punir e demitir empregados, fixando-lhes a função e a remuneração de acordo com o piso da categoria funcional, salvo deliberação em contrário da Assembléia Geral, observando as disposições do Art. 102º desta Convenção;

XXV – ordenar as despesas relativas à folha de pagamento dos empregados, encargos sociais, manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns do Condomínio, bem como realizar reparos urgentes e adquirir o que for necessário, observadas as disposições do Art. 102º desta Convenção;

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

XXVII – aplicar as penalidades previstas nesta Convenção;

XXVIII – manter a escrituração contábil atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo, mensalmente, os balancetes ao Conselho Fiscal, para posterior encaminhamento aos condôminos, com o parecer deste Conselho;

XXIX – prestar, mensalmente, informações aos condôminos sobre os atos da sua gestão, por meio do informativo mensal do Condomínio;



*[Handwritten signatures and initials]*

XXX – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, bem como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembléia Geral;

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

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

XXXIII – expedir instruções para cumprimento desta Convenção, dos regulamentos internos e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

XXXIV – propor projetos de regulamentos internos e de modificação desta Convenção, submetendo-os à aprovação da Assembléia Geral;

XXXV – estabelecer horários e procedimentos para o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio;

XXXVI - manter em dia a correspondência, os livros, as atas e demais documentos de interesse do Condomínio;

XXXVII – assinar contratos, abrir e movimentar contas bancárias por meio de cheques, inclusive, apor endossos em nome do Condomínio, juntamente com o Diretor Financeiro ou seu substituto, ficando vedada a movimentação das contas bancárias por cartão magnético ou meio eletrônico, salvo mediante imposição normativa para pagamento de tributos, tarifas ou preços públicos a órgãos e empresas públicas e concessionárias;

XXXVIII – assinar contrato de seguro dos bens patrimoniais do Condomínio;

XXXIX – assinar guias, pagar impostos e taxas e efetuar outros pagamentos em nome do Condomínio;

XL – guardar e conservar os documentos contábeis do Condomínio por pelo menos 5 (cinco) anos, observando os casos em que regulamentação própria estabeleça prazo maior, a exemplo de guias de recolhimento do FGTS e INSS;

XLI – entregar, sob recibo, ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder, de propriedade do Condomínio;

XLII – fornecer, por ocasião das assembleias gerais, lista nominal de condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do *quorum* por parte do seu presidente;

XLIII – participar ao Conselho Consultivo sua ausência por prazo superior a 30 (trinta) dias;

XLIV – designar funções para os membros eleitos do Conselho de Administração.

**Seção 04-VIII**  
**Do Diretor Administrativo**



**Art. 73º** O Diretor Administrativo será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes:

I – secretariar as reuniões do Conselho de Administração e lavrar as atas respectivas em livro apropriado;

II – responsabilizar-se pelo cadastramento dos condôminos;

III – responsabilizar-se pelos livros e documentos pertinentes às suas atribuições;

IV – cumprir e fazer cumprir esta Convenção;

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

- VI – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;
- VII – cadastrar, em conjunto com o Síndico, a transferência das unidades imobiliárias à luz da cadeia possessória, mediante cópias autenticadas dos contratos e com firmas reconhecidas em Cartório das partes contratantes, com duas testemunhas;
- VIII – manter arquivo próprio para cada unidade imobiliária, contendo toda a cadeia possessória da unidade imobiliária, bem como as plantas de edificação;
- IX – manter arquivo próprio para cada ação judicial, inquérito ou qualquer procedimento administrativo de interesse do Condomínio;
- X – manter arquivo próprio para os projetos de infra-estrutura básica e de demais construções do Condomínio;
- XI – manter os demais documentos do Condomínio permanentemente organizados por assunto, finalidade ou nome, de forma a facilitar a sua imediata identificação e localização;
- XII – adotar critérios, juntamente com o Síndico, para seleção, treinamento e requalificação dos empregados;
- XIII – manter serviço de recebimento e expedição de correspondência dirigida ao Condomínio com imediata redistribuição para os respectivos diretores, quando for o caso;
- XIV – remeter ao Diretor Financeiro as notas fiscais, os recibos e outros documentos referentes às despesas correntes para a realização oportuna do pagamento;
- XV – preparar a folha de pagamento dos empregados do Condomínio, efetuando-o na data estabelecida em lei;
- XVI – preparar e remeter ao Diretor Financeiro as guias de recolhimentos fiscais, previdenciários e trabalhistas, para pagamento nos respectivos vencimentos;
- XVII – oferecer aos membros dos Conselhos de Administração, Fiscal e Consultivo todo apoio material e humano no âmbito administrativo;
- XVIII – prestar informações afetas à sua área à Assembléia Geral, em conjunto com os demais membros do Conselho de Administração do Condomínio;
- XIX – elaborar matérias para o informativo mensal do Condomínio.

**Seção 05-VIII**  
**Do Diretor Financeiro**



**Art. 74º** O Diretor Financeiro será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes:

- I – cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;
- II – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;
- III – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;
- IV – movimentar os recursos financeiros do Condomínio, através de instituições financeiras a serem escolhidas pelo Conselho de Administração, sendo os cheques de pagamentos assinados em conjunto com o Síndico ou seu substituto legal;
- V – colaborar na elaboração das previsões orçamentárias;
- VI – providenciar a prestação de contas da Administração do Condomínio, a ser elaborada pelo Contador, bem como a apresentação de balancetes mensais, extratos de contas bancárias e balanço geral anual, os quais serão assinados conjuntamente com o Síndico;

*[Handwritten signatures and initials]* 27

VII – encaminhar ao Síndico, mensalmente, a relação dos condôminos inadimplentes para cobrança judicial ou extrajudicial;

VIII – manter controle específico e mensal do Fundo de Reserva, transferindo o saldo para a conta bancária remunerada, fazendo a conciliação mensal.

#### Seção 06-VIII

#### Do Diretor Institucional e de Comunicação

**Art. 75º** O Diretor Institucional e de Comunicação será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes:

I – coordenar as relações do Condomínio com a Câmara Legislativa e com órgãos dos Poderes Executivo e Judiciário, em especial no que se refere ao acompanhamento do processo administrativo de regularização em curso junto a SEDUMA, IBRAM, GRUPAR, Secretaria de Regularização de Condomínios e outros órgãos responsáveis pela regularização fundiária dos Condomínios.

II – colaborar com o Síndico na elaboração do informativo mensal, responsabilizando-se pela sua divulgação aos condôminos;

III – indicar empresas interessadas na publicação de propaganda, visando cobrir os custos do informativo mensal;

IV – responsabilizar-se pela divulgação dos avisos de interesse dos condôminos nas áreas comuns do Condomínio;

V – promover a integração dos condôminos, responsabilizando-se pelos eventos e festas realizados pelo Condomínio;

VI – cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;

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

VIII – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

IX – preparar a documentação solicitada pelo advogado do Condomínio;

X – acompanhar os processos judiciais e administrativos de interesse do Condomínio nos fóruns, tribunais e órgãos públicos, informando ao Conselho de Administração o estágio atual deles.

#### Seção 07-VIII

#### Do Conselho Fiscal



**Art. 76º** O Conselho Fiscal é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a fiscalização contábil e financeira do Condomínio e, quando necessário, orientar a Diretoria Administrativa na melhoria das práticas contábeis.

**Art. 77º** O Conselho Fiscal é composto por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 2º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares do Conselho Fiscal deverão eleger entre si um Presidente do Conselho.

28

**Art. 78º** O Conselho Fiscal reunir-se-á por convocação de seu Presidente, ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, com a finalidade de fiscalizar as contas, fatos e atos financeiros, contábeis e patrimoniais praticados pela Diretoria Administrativa do Condomínio.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Fiscal deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

§ 2º A falta de um membro do Conselho Fiscal a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária do Conselho Fiscal deverá ser finalizada com a assinatura pelos membros presentes de uma ata da reunião e, quando for o caso, do parecer do Conselho sobre as contas analisadas, sendo que uma cópia desses documentos deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivado na Administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres do Conselho Fiscal serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles e deverão ser, oportunamente, apresentados pelo seu Presidente para aprovação em Assembléia Geral.

**Art. 79º** Sempre que julgar necessário para esclarecer dúvidas ou transmitir orientações sobre os assuntos de sua competência o Presidente do Conselho Fiscal poderá solicitar reuniões com os membros da Diretoria Administrativa, com o contador do Condomínio e com os demais órgãos gestores.

**Art. 80º** Compete ao Conselho Fiscal, além de cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, a responsabilidade pela fiscalização e acompanhamento das seguintes atividades da Diretoria Administrativa:

I - examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembléia Geral na forma estabelecida pelo Art. 84º, inciso V, desta Convenção;

II - acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembléia Geral;

III - acompanhar a utilização de recursos de fundos constituídos e aprovados pela Assembléia Geral;

IV - apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Diretoria Administrativa do Condomínio referente ao mês anterior;

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

VI - emitir parecer em assuntos financeiros e contábeis submetidos à sua consideração por condôminos, pela Diretoria Administrativa, pelo Conselho Consultivo ou por seus membros individualmente;

VII - requisitar à Diretoria Administrativa ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Condomínio;

VIII - encaminhar à Assembléia Geral representação contra os membros da Diretoria Administrativa, sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros

IX - rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembléia Geral;

X - sempre que julgar necessário, encaminhar à Diretoria Administrativa documento escrito orientando-a sobre a correção de eventuais irregularidades observadas durante a fiscalização de modo a evitar a repetição desses erros.

XI - no início de cada ano, antes da realização da Assembléia Geral Ordinária, emitir parecer recomendando ou não à Assembléia Geral a aprovação das contas da Administração do Condomínio do exercício anterior;



*[Handwritten signatures and initials]*

XII - emitir parecer prévio sobre as realizações de despesas superiores a 50 (cinquenta) salários mínimos, conforme Art. 102º, inciso III, desta Convenção;

XIII - opinar e participar do processo de escolha e contratação do contador do Condomínio;

XIV - outras atribuições que, eventualmente, lhe venham a ser conferidas pelas Assembléias Gerais.

#### Seção 08-VIII

#### Do Conselho Consultivo

**Art. 81º** O Conselho Consultivo é o órgão gestor do Condomínio responsável por, em nome dos condôminos, e mediante consulta, aconselhar e assessorar os demais órgãos gestores em assuntos de relevante interesse do Condomínio.

**Art. 82º** O Conselho Consultivo é composta por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros do Conselho Consultivo Fiscal, preferencialmente, deverão ser condôminos interessados nos assuntos do Condomínio e que representem liderança entre os demais condôminos.

§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares do Conselho Consultivo deverão eleger entre si um Presidente do Conselho.

**Art. 83º** O Conselho Consultivo reunir-se-á ordinariamente pelo menos uma vez a cada semestre, e extraordinariamente, por convocação de seu Presidente, do Síndico ou dos Presidentes dos demais órgãos gestores do condomínio, sempre que se fizer necessário uma consulta de aconselhamento e assessoria desses órgãos em assuntos de relevante interesse do Condomínio.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Consultivo deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

§ 2º A falta de um membro do Conselho Consultivo a duas reuniões consecutivas ou a três reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária do Conselho Consultivo deverá ser finalizada com a assinatura pelos membros presentes de uma ata da reunião e, quando for o caso, do parecer do Conselho sobre o assunto tratado, sendo que uma cópia desses documentos deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivo na Administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres do Conselho Consultivo serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles e deverão ser oportunamente apresentados pelo seu Presidente para aprovação em Assembléia Geral.

**Art. 84º** Compete ao Conselho Consultivo:

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

II – opinar sobre as consultas do Síndico e dos demais órgãos gestores do Condomínio;

III – encaminhar, para deliberação da Assembléia Geral, as questões que julgar necessárias;



IV – decidir, em grau de recursos, os apelos dos condôminos decorrentes de sanções impostas pelo Síndico;

V – autorizar as despesas de que tratam o Art. 102º, inciso III, desta Convenção;

VI - outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

### **Seção 09-VIII** **Da Comissão Permanente de Obras**

**Art. 85º** A Comissão Permanente de Obras é o órgão gestor do Condomínio responsável por, em nome dos condôminos, acompanhar, apreciar, orientar e fiscalizar os projetos em execução e as obras de interesse do Condomínio autorizados pela Assembléia Geral, bem como acompanhar e fiscalizar as obras particulares dos condôminos verificando se estão cumprido o previsto nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.

**Art. 86º** A Comissão Permanente de Obras é composta por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 2º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares da Comissão Permanente de Obras deverão eleger entre si o Presidente da Comissão.

**Art. 87º** A Comissão Permanente de Obras reunir-se-á ordinariamente, por convocação de seu Presidente, pelo menos uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário para avaliar projetos de condôminos e emitir pareceres sobre os mesmos.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões da Comissão Permanente de Obras deverão contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

§ 2º A falta de um membro da Comissão Permanente de Obras a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo da Comissão e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária da Comissão Permanente de Obras deverá ser finalizada com a assinatura de uma ata pelos membros presentes, sendo que uma cópia da mesma deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivo na Administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres da Comissão Permanente de Obras, quando formalizados por escrito, serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles.

**Art. 88º** Compete à Comissão Permanente de Obras:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos outros regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, em especial aquelas contidas nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

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

III – apreciar os projetos de edificação dos condôminos e orientá-los na sua execução, em consonância com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;



31

IV – notificar, por escrito, o condômino que edificar na sua unidade imobiliária em desacordo com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, levando o fato ao conhecimento da Administração do Condomínio para a adoção das penalidades estipuladas ao Art. 41º desta Convenção bem como de quaisquer outras penalidades cabíveis;

V – manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio e, nos casos enquadráveis no Art. 102º, parágrafo 1º, elaborar o processo de licitação em conjunto com o Conselho de Administração, receber e examinar as propostas dos licitantes, indicando a melhor proposta para deliberação pela Assembléia Geral;

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

VII - outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

## CAPÍTULO IX

### DA GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO

#### Seção 01-IX

##### Do Orçamento Anual e sua Execução

**Art. 89º** Havendo motivo justo e ficando comprovado que os recursos recebidos mensalmente, oriundos da contribuição ordinária, não são suficientes para pagar as despesas correntes do Condomínio, será convocada Assembléia Geral Extraordinária específica para discutir a situação financeira, com base em planilha de custos a ser apresentada pelo Conselho de Administração do Condomínio, e deliberar sobre a nova taxa de condomínio;

§ 1º Aplicam-se as disposições do *caput* deste artigo à hipótese das receitas ordinárias superarem em, no mínimo, uma vez e meia as despesas a que se destinam, durante três meses consecutivos.

§ 2º O saldo dos recursos a que se refere o parágrafo anterior será transferido para o Fundo de Reserva.

#### Seção 02-IX

##### Das Contribuições e do Fundo de Reserva



**Art. 90º** O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e extraordinárias, bem como do Fundo de Reserva, além de outros aprovados em Assembléia Geral.

**Art. 91º** São receitas ordinárias do Condomínio:

I – as taxas ordinárias mensais pagas pelos condôminos;

II – as multas, juros e atualizações monetárias cobradas dos condôminos por atraso dos pagamentos das contribuições condominiais ou por infração a esta Convenção;

III – os rendimentos das aplicações das disponibilidades financeiras.

**Art. 92º** Receitas extraordinárias são aquelas criadas especificamente para fazer face às despesas extraordinárias e aprovadas em Assembléia Geral Extraordinária.

**Parágrafo Único** – Caso não sejam utilizados os recursos oriundos de taxas extraordinárias, a Assembléia Geral deliberará sobre sua destinação.

**Art. 93º** Constituem despesas **ordinárias** do Condomínio, a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade imobiliária privativa, exceto entre as frações ideais das entidades filantrópicas e órgãos públicos:

- I – tributos lançados sobre as partes comuns do Condomínio;
- II – custos de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis e dos sistemas de:
  - a) captação, adução, acumulação, tratamento e distribuição de água potável;
  - b) iluminação das áreas comuns;
  - c) coleta, recalque e tratamento de esgoto;
  - d) coleta, manipulação e armazenamento de resíduos sólidos;
  - e) manutenção dos poços artesianos;
  - f) captação e drenagem de água pluvial;
  - g) vias internas e áreas limitrofes ao Condomínio;
  - h) praças, áreas verdes e meio ambiente em geral;
  - i) segurança interna do Condomínio;
  - j) endereçamento ou identificação interna das quadras, conjuntos e lotes e externos das quadras e do Condomínio;
  - k) proteção do perímetro do Condomínio;
  - l) sinalização do trânsito interno e nas áreas limitrofes ao Condomínio; e
  - m) outras que forem criadas por lei ou fixados em Assembléia Geral.
- III – materiais de expediente, máquinas, equipamentos e utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio, bem como outras despesas correlatas;
- IV – despesas de tarifas bancárias e de cobrança das taxas de condomínio, ordinária e extraordinária, vencidas e vencidas;
- V – prêmios de seguros dos empregados e de bens móveis e imóveis de propriedade do Condomínio;
- VI – despesas com empregados, inclusive encargos sociais, honorários e custas judiciais, em casos de litígio;
- VII – pró-labore do Síndico e dos diretores Administrativo, Financeiro e Institucional e de Comunicação, conforme definido em Assembléia Geral;
- VIII – ressarcimento das despesas de deslocamento para a cidade de Brasília-DF dos membros dos órgãos gestores do Condomínio que residam em outros municípios, para o desempenho de suas funções tal como estipulado nesta Convenção, e somente até a implantação efetiva do Condomínio com o início da residência dos primeiros moradores;
- IX – honorários advocatícios das ações ou procedimentos administrativos em andamento, custas judiciais e outras despesas urgentes, que visem à defesa da preservação dos direitos do Condomínio e da liberdade de seus Administradores no exercício de suas funções;
- X – despesas com avisos de interesse do Condomínio, inclusive com a confecção de placas e sinalizações;



33

- XI – despesas de combustíveis, lubrificantes e reparos nos veículos do Condomínio;
- XII – despesas com computação gráfica, impressão e postagem do informativo mensal ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;
- XIII – despesas com contribuição mensal aos órgãos representativos dos condomínios ou bairros, como associações, federações ou confederações;
- XIV – despesas para realização das Assembléias e eventos de interesse do Condomínio.

**Art. 94º** O valor das despesas previstas no orçamento anual será acrescido de um percentual, definido em Assembléia Geral, em razão do índice médio de inadimplência, para fins de rateio e fixação da taxa ordinária a ser paga pelos condôminos.

**Art. 95º** Será previsto no boleto bancário um desconto de 20% (vinte por cento), calculado sobre o valor da taxa do condomínio, caso a mesma seja quitada até cinco (5) dias antes da data de seu vencimento.

**Art. 96º** As taxas ordinárias e extraordinárias de Condomínio serão pagas mensalmente até o dia 15 (quinze) de cada mês vincendo, sob pena de, após aquela data, ser aplicada a multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de atualização monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

**Parágrafo Único** – Vencida e não paga a taxa condominial e as penalidades previstas nesta Convenção, deste artigo, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o Síndico deverá promover a cobrança judicial do débito.

**Art. 97º** O pagamento de qualquer despesa do Condomínio será realizado por intermédio de cheque nominativo, mediante prévia apresentação da Nota Fiscal ou outro documento comprobatório da aquisição do bem ou realização do serviço, devendo o Diretor responsável atestar a veracidade da despesa, apondo carimbo, data e assinatura.

**Parágrafo Único** – O pagamento dos valores inferiores a cinco salários mínimos poderá ser feito em moeda corrente, contra apresentação de nota fiscal ou outro documento comprobatório do gasto.

**Art. 98º** Será obrigatória a confecção de cópia de todos os cheques emitidos, contendo o seu valor, data da emissão, nome do favorecido, finalidade detalhada, número da Nota Fiscal ou recibo e nome do diretor da área responsável pelo gasto.

**Art. 99º** Constituem despesas extraordinárias do Condomínio a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade imobiliária privativa, as que se destinam a atender a situações especiais, não previstas no Art. 93º, e serão estabelecidas por maioria de votos dos presentes em Assembléia Geral previamente convocada para esse fim;

**Parágrafo Único** – Em atenção ao disposto no Art. 3º desta Convenção, e sujeitas à aprovação da Assembléia Geral, são passíveis de ser consideradas despesas extraordinárias do Condomínio as despesas ordinárias e/ou extraordinárias da Associação dos Proprietários e Possuidores das Unidades Imobiliárias que Compõem o Parcelamento do Solo Urbano Denominado 'Pousada das Andorinhas', do Setor Habitacional Dom Bosco, Localizado na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI.



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

**Art. 100º** Fica instituído o Fundo de Reserva, composto de 10% (dez por cento) do valor das taxas de condomínio, pagas mensalmente pelos condôminos, até atingir o montante equivalente à multiplicação da taxa de condomínio pelo número de unidades imobiliárias privativas.

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

§ 2º Cabe à Assembléia Geral Ordinária fixar o valor mínimo do saldo do Fundo de Reserva para o período.

§ 3º Não se observa o valor mínimo mencionado no parágrafo anterior para as despesas urgentíssimas, que poderão utilizar todo o montante de recursos disponíveis.

§ 4º A destinação das disponibilidades financeiras acima do montante estabelecido no *caput* será deliberada pela Assembléia Geral.

**Art. 101º** Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em aplicação bancária devidamente remunerada, permanecendo ali até definido o seu destino em Assembléia Geral.

**Art. 102º** A realização das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, exceto as previstas no Art. 93º, incisos I, IV, VI e VII obedecerão aos seguintes critérios:

I – as despesas de até 05 (cinco) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração do Condomínio, sujeitas à comprovação de que obedecem ao valor de mercado;

II - as despesas acima de 05 (cinco) e até 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração do Condomínio, sendo obrigatória a coleta de no mínimo três propostas e o "aprovo" expresso na mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, deverá ser justificada tecnicamente a decisão;

III - as despesas de valor acima de 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas mediante autorização expressa por pelo menos 02 (dois) membros do Conselho Consultivo na proposta mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, mediante decisão tecnicamente justificada;

§ 1º Quando o valor previsto no inciso III deste artigo for superior a 500 (quinhentos) salários mínimos será adotado processo licitatório, sob a modalidade de concorrência, observadas as disposições da legislação pertinente.

§ 2º Para efeito de aplicação deste artigo deverá ser levado em consideração o valor total da proposta e não o valor de parcelas, vedado o fracionamento.

**Seção 03-IX**  
**Da Prestação de Contas**



**Art. 103º** A prestação de contas, que consiste num direito dos condôminos, é de responsabilidade solidária dos membros titulares do Conselho de Administração do Condomínio e deverá ser apresentada à Assembléia Geral Ordinária, a realizar-se na segunda quinzena do mês de maio de cada ano, e aprovada com o voto da maioria dos presentes.

**Art. 104º** A aprovação das contas do exercício pela Assembléia Geral Ordinária é quitação oponível a todos os condôminos, e somente poderá ser questionada judicialmente.

**Parágrafo Único** – Cabe ao Conselho de Administração do Condomínio a responsabilidade pela guarda e adequada conservação dos documentos contábeis e administrativos pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, quando não for exigido prazo maior.

**Art. 105º** As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, apresentadas através de balancetes ou demonstrativos analíticos de receita e despesa, acompanhado de todos os documentos comprobatórios das despesas efetuadas, da relação mensal dos inadimplentes, de relatório constando os principais acontecimentos do período e de comentários sobre as rubricas de maior valor financeiro, que ficarão à disposição dos condôminos na Administração do Condomínio.

**Art. 106º** O Conselho de Administração do Condomínio encaminhará, por correspondência, ao Conselho Fiscal, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente, o balancete ou demonstrativo analítico de receita e despesa, acompanhado de todos os originais dos documentos que deram origem aos lançamentos contábeis, o qual terá o prazo de 10 (dez) dias para emitir parecer circunstanciado e conclusivo.

§ 1º O Demonstrativo Analítico de Receitas e Despesas deve ser encaminhado aos condôminos, juntamente com o parecer emitido pelo Conselho Fiscal, até 5 (cinco) dias após o recebimento do mesmo pela Administração do Condomínio.

§ 2º A Administração do Condomínio deve esclarecer por escrito questionamentos sobre as despesas efetuadas em até 15 (quinze) dias após solicitação formal do interessado.

**Art. 107º** Caso não sejam encaminhados aos condôminos e ao Conselho Fiscal os documentos previstos no artigo anterior, caberá ao Conselho Fiscal convocar Assembléia Geral Extraordinária para que o Conselho de Administração do Condomínio apresente suas razões para o descumprimento do seu dever.

**Art. 108º** Para a consecução de suas atribuições, o Conselho Fiscal poderá realizar buscas ou requerer o original ou cópia de quaisquer documentos de interesse do Condomínio, bem como realizar despesas necessárias ao desempenho de suas atribuições, não sendo permitido a qualquer empregado e a membros do Conselho de Administração impor-lhe qualquer dificuldade de acesso às dependências, móveis e utensílios, caixas postais, senhas de computadores e cofres próprios ou alugados pelo Condomínio.

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

## CAPÍTULO X

### DO PROCESSO ELEITORAL INTERNO



**Art. 109º** As eleições dos membros dos Conselhos de Administração, Consultivo e Fiscal e da Comissão Permanente de Obras serão realizadas de acordo com esta Convenção.

**Art. 110º** As eleições serão realizadas bianualmente, na segunda quinzena do mês de maio de cada ano, em Assembléia Geral Ordinária.

36

## Seção 01-X

### Do Direito de Votar e Ser Votado

**Art. 111º** São elegíveis os condôminos pessoas físicas que até o registro da chapa sejam proprietários ou possuidores de imóveis no Condomínio, devidamente habilitados, e que não incorram em qualquer das causas de impedimento expressas na legislação e nesta Convenção.

**Art. 112º** É eleitor o condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais nos termos do Art. 25º desta Convenção.

§ 1º O voto será exercido pelo condômino ou seu representante legal, com procuração específica para a eleição respectiva, observando-se as disposições do Art. 56º desta Convenção.

§ 2º É vedado o voto por correspondência.

§ 3º A urna de votação será instalada no local da reunião da Assembléia Geral Ordinária.

## Seção 02-X

### Da Convocação das Eleições e Registro de Chapas

**Art. 113º** As eleições serão convocadas pelo Síndico 90 (noventa) dias antes da data da realização do pleito.

**Art. 114º** A convocação das eleições far-se-á através de Edital publicado em jornal de grande circulação em Brasília – DF, e conterá, obrigatoriamente:

I – data, horário e local de votação;

II – prazo e local para registro de chapas;

III – número de condôminos registrados na Administração do Condomínio até a data do Edital.

**Art. 115º** O prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação do Edital.

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

§ 2º Cada chapa deverá apresentar candidatos distintos para a composição de todos os órgãos gestores do Condomínio: Conselho de Administração, Conselho Consultivo, Conselho Fiscal e Comissão Permanente de Obras.

§ 3º Cada chapa terá denominação própria que a identifique e conterá o nome completo de todos os candidatos e respectivos suplentes.

**Art. 116º** O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterá, obrigatoriamente, a assinatura de, no mínimo, 3 (três) de seus integrantes, sendo um deles o candidato ao cargo de Síndico.

**Parágrafo Único** – Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas.



*[Handwritten signature]*

37

*[Handwritten signatures]*

**Art. 117º** Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes), os inadimplentes com o Condomínio ou que com este estejam em litígio.

**Parágrafo Único** – Não é inelegível o candidato que tenha sido condenado por decisão judicial, desde que o fato imputado tenha sido praticado em defesa dos interesses do Condomínio.

**Art. 118º** Cada chapa, no momento do requerimento de registro, deverá indicar os nomes de 02 (dois) condôminos, não candidatos, para integrarem, como seus representantes, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

### Seção 03-X

#### Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral

**Art. 119º** A Comissão Eleitoral, 05(cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas, reunir-se-á para eleger o seu presidente e o secretário.

**Art. 120º** Compete à Comissão Diretora do Processo Eleitoral:

- I – aprovar o registro de chapas;
- II – receber e julgar eventuais impugnações e recursos;
- III – indicar os membros da Mesa Coletora e Apuradora de Votos, dentre os condôminos presentes na Assembléia Geral Ordinária;
- IV – fiscalizar todos os atos do processo eleitoral, recolher o material do pleito, após seu encerramento e responsabilizar-se pela sua guarda até o término do prazo de eventuais impugnações;
- V – estabelecer as regras de processo de votação e apuração;
- VI – impedir a utilização de recursos e da estrutura do Condomínio no apoio a qualquer das chapas concorrentes;
- VII – apurar a responsabilidade de envolvimento de empregados do Condomínio no trabalho de disputa eleitoral a favor de qualquer das chapas concorrentes, sugerindo ao Síndico punições cabíveis.

**Art. 121º** A Comissão Diretora do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral.

**Art. 122º** São documentos essenciais ao processo eleitoral:

- I – original do edital de publicação na íntegra;
- II – cópias de requerimentos de registros de chapas, fichas de qualificação individual e documentos de identificação pessoal dos candidatos;
- III – relação das chapas registradas;
- IV – relação dos condôminos em condições de votar;
- V – lista de votação;
- VI – ata da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos;
- VII – um exemplar da cédula de votação;
- VIII – ata da Assembléia Geral Ordinária;



38

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

IX – cópias dos processos de impugnação e recursos apresentados e das decisões da Comissão Diretora do Processo Eleitoral;

X – termo de posse.

**Art. 123º** Deverá ser prevista verba mínima no orçamento do Condomínio para confecção de informativo específico a ser encaminhado aos condôminos com as propostas das chapas concorrentes.

**Art. 124º** A Administração do Condomínio tomará todas as providências determinadas pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, no que se refere à realização do pleito.

**Seção 04-X**  
**Da Impugnação de Candidatos**



**Art. 125º** Encerrado o prazo para o registro de chapas, o Síndico mandará afixar, na sede da Administração do Condomínio, e divulgará no sítio do Condomínio na internet, a relação das chapas inscritas, com a denominação da chapa e nome completo dos seus integrantes, e declarará aberto o prazo de 10 (dez) dias para impugnações.

**Art. 126º** A Impugnação só poderá versar sobre as causas de inelegibilidade previstas na legislação e nesta Convenção.

**Art. 127º** Caberá à Comissão Diretora do Processo Eleitoral, encerrado o prazo de impugnação, lavrar termo de encerramento.

**Art. 128º** Havendo apresentação de impugnações à candidatura, a Comissão Diretora Eleitoral notificará, em até 2 (dois) dias após a lavratura do Termo de Encerramento, o candidato impugnado para oferecer defesa, em até 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da notificação.

**Parágrafo Único** – A defesa do candidato impugnado deverá ser protocolada junto à Administração do Condomínio, dentro do prazo previsto no *caput* deste artigo, e encaminhada por ela à Comissão Diretora Eleitoral.

**Art. 129º** A Comissão Diretora do Processo Eleitoral julgará em até 5 (cinco) dias após a apresentação da defesa, as impugnações de que trata o Art. 125º.

**Art. 130º** Julgada procedente a impugnação, a chapa prejudicada não poderá substituir o candidato impugnado, sendo eliminada do processo eleitoral.

**Art. 131º** Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio.

**Art. 132º** É vedada a substituição de candidatos após a homologação do registro da chapa.

39

Seção 05-X  
Da Eleição e da Apuração dos Votos



**Art. 133º** A Administração do Condomínio colocará à disposição dos candidatos, no ato da homologação das suas chapas, a relação nominal dos condôminos, contendo os respectivos endereços (tanto postais como eletrônicos).

**Art. 134º** O sigilo do voto será assegurado mediante o uso de cédula única de votação e de urna localizada em local indevassável.

§ 1º A cédula de votação será confeccionada em papel branco e opaco, impresso em tinta preta e tipos uniformes, contendo as denominações das chapas na ordem em que foram sorteadas e os nomes completos dos candidatos e seus respectivos cargos.

§ 2º O sorteio a que se refere o parágrafo anterior será realizado pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, em reunião especialmente convocada para realizar-se 10 (dez) dias antes das eleições.

**Art. 135º** A Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, designada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, funcionará sob a exclusiva responsabilidade de um Presidente, dois Mesários e um Suplente, não candidatos.

**Art. 136º** Na hora fixada no edital, e tendo considerado o recinto e o material em condições de se proceder a votação, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, com o aval do Presidente da Assembléia, dará por iniciados os trabalhos de votação.

§ 1º Será permitido que um fiscal de cada chapa acompanhe os trabalhos da Mesa Coletora e Apuradora dos votos.

§ 2º Não será permitida a realização de campanha eleitoral no recinto de votação, sob pena de suspensão do direito a voto do faltoso e, caso esteja este concorrendo a cargo eletivo, de impugnação da candidatura.

**Art. 137º** Iniciada a votação, cada condômino, pela ordem de chegada, depois de identificado, assinará a folha de votantes, receberá a cédula única de votação devidamente rubricada pelos membros da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, se dirigir-se-á à cabine de votação, marcará na cédula sua preferência, dobrará a cédula e a depositará na urna.

**Art. 138º** Terminado o horário previsto para a votação, declarará o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, com o aval do Presidente da Assembléia, encerrada a votação, passando-se imediatamente à contagem dos votos.

**Art. 139º** Na presença dos membros da Comissão do Processo Eleitoral e de um representante de cada chapa concorrente, indicado na ocasião, será aberta a urna de votação, retirados os votos que deverão ser contados e seu número comparado ao da lista de votantes.

**Art. 140º** Após a conferência e feitas as anotações que se fizerem necessárias no Livro de Ocorrências, destinado a registrar fatos, atos e impugnações, que digam respeito à apuração, preceder-se-á à contagem dos votos, que será feita pelo Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos.

40

**Art. 141º** O fiscal da chapa poderá solicitar à Mesa a aferição dos votos, que será feita uma única vez na presença da Comissão Diretora do Processo Eleitoral e de um representante de cada chapa concorrente.

**Art. 142º** Apurados os votos, que deverão ser recontados para efeito de conferência, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos proclamará o resultado, com o aval do Presidente da Assembléia Geral, entregando todo o material usado no pleito à Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

**Art. 143º** O Presidente da Comissão Diretora do Processo Eleitoral fará a proclamação nominal dos candidatos eleitos, verificado o cumprimento das normas eleitorais.

**Art. 144º** No prazo de 5 (cinco) dias após a Assembléia Geral Ordinária deverá a Comissão Diretora do Processo Eleitoral lavrar a ata da eleição, na qual conterà um breve relato dos fatos, atos, ocorrências e como se deu o trabalho de votação, especificando:

I – o total dos condôminos em condições de votar e o total dos votantes;

II – o resultado geral da apuração, discriminando o número de votos de cada chapa, os votos nulos e os votos em branco;

III – a proclamação nominal dos candidatos eleitos.

**Art. 145º** Será convocada nova eleição, a se realizar 15 (quinze) dias após o primeiro pleito, nas hipóteses a seguir:

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

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

**Parágrafo Único** – O processo de votação e apuração, bem como os demais procedimentos e prazos obedecerão às normas estabelecidas nos artigos deste capítulo.

**Seção 06-X**  
**Dos Recursos e da Posse dos Eleitos**



**Art. 146º** O prazo para interpor recurso será de 5 (cinco) dias corridos, contados da proclamação do resultado da eleição, vedado o questionamento da inelegibilidade dos candidatos.

**Art. 147º** O recurso será interposto pelo condômino junto à Comissão Diretora do Processo Eleitoral e entregue em 2 (duas) vias na sede da Administração do Condomínio, mediante recibo, com os documentos comprobatórios da irregularidade nele apontada.

§ 1º A primeira via será destinada à Comissão Diretora do Processo Eleitoral e a segunda, encaminhada ao recorrido no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do recebimento do recurso.

§ 2º O recorrido terá um prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento do recurso, para apresentar suas contra-razões.

§ 3º Recebidas ou não as contra-razões, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral decidirá sobre o recurso interposto no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

41

**Art. 148º** Os candidatos eleitos tomarão posse em seus cargos no primeiro dia útil após o término do mandato em curso, quando proceder-se-á à transmissão dos cargos e à lavratura do "Termo de Posse", assinado por todos os eleitos.



## CAPÍTULO XI

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 149º** Os casos omissos desta Convenção serão solucionados pela Assembléia Geral.

**Art. 150º** Se por qualquer motivo, justificado ou não, houver atraso, tolerância ou não aplicação de penalidades pelo Síndico, não se considerará precedente, novação ou modificação de quaisquer condições ou artigos desta Convenção.

**Art. 151º** Esta Convenção será registrada no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, até 15 (quinze) dias após sua aprovação pela Assembléia Geral, mas, as normas nela contidas terá eficácia imediata entre os condôminos do Pousada das Andorinhas na data da sua aprovação pela Assembléia Geral.

**Art. 152º** Em até 15 (quinze) dias após a aprovação desta Convenção pela Assembléia Geral serão convocadas extraordinariamente eleições para membros dos Conselhos de Administração, Consultivo e Fiscal e da Comissão Permanente de Obras, nos termos do Capítulo X desta Convenção.

**Art. 153º** Regularizada a situação fundiária do Condomínio, esta Convenção poderá ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 154º** As construções existentes e as já iniciadas antes desta Convenção e que não estejam violando a Lei nº 2.105, de 1998 (Código de Edificação do Distrito Federal), não sofrerão as restrições aqui previstas.

**Art. 155º** Fica eleito o foro da Comarca de Brasília, Distrito Federal, por mais privilegiado que outro seja, para dirimir controvérsias oriundas do cumprimento da presente Convenção ou relativas ao Condomínio.

**Art. 156º** Esta Convenção poderá ser modificada nos termos do artº. 1.351, do Código Civil.

**Art. 157º** Esta Convenção entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral.

*Neuza B. do Couto*

Brasília, 23 de Março de 2013.

*Roberto de Souza*

*Maria de Fátima Augusto*  
*D. M. Al*

*Teodoro Soares Leal*

42

*Handley*