

CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS - CONVENÇÃO -

ESCRITURA DE ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS, COM UM MIL E DOIS LOTES RESIDENCIAIS, SITUADO NA QI 31 DO LAGO SUL, SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO, EM BRASÍLIA, DF, COM ÁREA DE 62,5 HECTARES.

Os proprietários ou promitentes compradores de lotes do CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS localizado nesta Capital, reunidos em Assembléia Geral, resolveram firmar o presente instrumento de alteração de CONVENÇÃO para gestão do referido CONDOMÍNIO, que se regerá pelas normas deste instrumento, pelo seu Regimento Interno e pela legislação pertinente, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º O Condomínio Pousada das Andorinhas é uma entidade de direito civil sem fins lucrativos, de duração indeterminada, localizado e com sede em Brasília-DF, constituído de uma área de terras medindo 62,5 ha, de acordo com títulos de domínio e posse assim representados:

I - Escrituras Públicas de Compra e Venda de 28/11/1992, do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Cavalcante-GO, correspondente a 20ha, situada na Fazenda Paranoá, no Distrito Federal, lavradas às fls 183 do livro 1E, devidamente prenotada sob o nº 108823, em 24/06/1994, perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

II - Escrituras Públicas de Compra e Venda de 05/10/1995, do Tabelionato do 2º de Notas da Comarca de Luziania-GO, correspondente a 16,50ha, situada na Fazenda Paranoá, no Distrito Federal, lavradas às fls 02 do livro 1F, devidamente prenotada sob nº 119848, perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

III - Registros nº R66/16262, uma parte em comum, correspondente a 02ha.02a.00ca; Registros nº R66/16262, uma parte em comum, correspondente a 20ha.00a.02ca; - Registros nº R66/16262, uma parte em comum, correspondente a 02ha.00a.00ca, todos conforme registros na Matrícula nº 16262 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Art. 2º O Condomínio Pousada das Andorinhas está localizado à QI 31 do Lago Sul, Setor Habitacional Dom Bosco, Região Administrativa do Lago Sul, no Distrito Federal, e tem como divisas ao Norte com a rodovia DF - _____, a leste com os condomínios Mini-chácaras do Lago Sul e Lago Sul, ao Sul limita-se com o Condomínio-_____ a oeste com a via que dá acesso ao Setor Habitacional São Bartolomeu, conforme croqui de situação da poligonal e quadro de caminhamento do perímetro mencionados na Lei Complementar nº 585, de -_____ que aprovou os índices de uso do Condomínio, contendo todas as coordenadas (UTM), distâncias topográficas e azimutes, que fica fazendo parte integrante desta Convenção para todos os fins de direito.

Art. 3º O Condomínio Pousada das Andorinhas tem uso predominantemente residencial unifamiliar, com baixa densidade (50 habitantes/ha), conforme estabelecido na Zona Urbana de Uso Controlado - ZUUC definida pelo zoneamento do PDOT (Plano Diretor de Ordenamento Territorial).

A gleba tem predominância de solo, conforme Estudo Ambiental, do tipo latossolo e declividade inferior a 5% (cinco por cento).

Art. 4º O Condomínio Pousada das Andorinhas é composto de 1002 (um mil e dois) lotes residenciais.

Conjunto 00: constituído de 11 lotes de nos 1 à 10,12
Conjunto 01: constituído de 19 lotes de nos 1 à 19
Conjunto 02: constituído de 25 lotes de nos 1 à 23,25,27
Conjunto 03: constituído de 17 lotes de nos 1 à 16,18
Conjunto 04: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 05: constituído de 27 lotes de nos 1 à 26,28
Conjunto 06: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 07: constituído de 31 lotes de nos 1 à 30,31
Conjunto 08: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 09: constituído de 35 lotes de nos 1 à 34,36
Conjunto 10: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 11: constituído de 40 lotes de nos 1 à 38,39,40
Conjunto 12: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 13: constituído de 44 lotes de nos 1 à 44
Conjunto 14: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 15: constituído de 23 lotes de nos 1 à 21,23,25
Conjunto 16: constituído de 18 lotes de nos 1 à 13,15,17,19,21,23
Conjunto 17: constituído de 24 lotes de nos 1 à 24
Conjunto 18: constituído de 33 lotes de nos 1 à 32,34
Conjunto 19: constituído de 26 lotes de nos 1 à 26
Conjunto 20: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 21: constituído de 27 lotes de nos 1 à 26,28
Conjunto 22: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 23: constituído de 28 lotes de nos 1 à 28
Conjunto 24: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 25: constituído de 29 lotes de nos 1 à 28,30
Conjunto 26: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 27: constituído de 30 lotes de nos 1 à 30
Conjunto 28: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 29: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 30: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 31: constituído de 33 lotes de nos 1 à 32,34
Conjunto 32: constituído de 32 lotes de nos 1 à 32
Conjunto 33: constituído de 34 lotes de nos 1 à 34

II - Áreas Institucionais:

Quadra 01: 3 lotes com 400 m² cada um.

III - Áreas Especiais:

Quadra 01: AE-1: AE-2:

Art. 5º O Condomínio reconhece, como documento necessário à inscrição do condômino, o Certificado de Propriedade, o qual foi emitido pelo Condomínio e pela Empreendedora, em conjunto, e distribuído a cada condômino, acompanhado de mapa de localização do lote, contra recibo, reconhecendo a sua posse sobre a área nele especificada.
§ único - No caso de transferência de propriedade de unidade autônoma, o Condomínio fará o registro em seus arquivos e no verso de cada certificado, mantendo o histórico em seus arquivos, estabelecendo, assim, a cadeia de propriedade de cada lote.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO

Seção I Das Áreas Comuns

Art. 6º As edificações e os bens de caráter coletivo, que interessarem ao Condomínio, serão realizadas ou adquiridos com o concurso pecuniário obrigatório de todos os Condôminos, na proporção dos lotes que cada um possuir, mediante prévia autorização da Assembléia Geral.

Art. 7º Consideram-se bens de propriedade do Condomínio e de uso comum dos Condôminos e, como tal, insusceptíveis de divisão e alienação:

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

Seção II Das Áreas Privativas

Art. 8º São consideradas áreas privativas, as de propriedade exclusiva de cada Condômino, frações ideais indivisíveis de terreno, conforme art. 4o. desta Convenção, e todas as benfeitorias que porventura existirem dentro de cada unidade.

Art. 9º Cada Condômino só poderá executar obras em sua unidade autônoma observando sua finalidade, residencial ou comercial, e as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal e no Regimento Interno do Condomínio.

§ único. É vedada a construção de mais de uma unidade residencial, em cada lote.

Art. 10. O cadastramento das transferências da propriedade singular somente será processado pela Administração do Condomínio no caso do Condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações pecuniárias previstas nesta Convenção.

Art. 11. Em nenhuma hipótese será permitido o cadastramento da propriedade singular em duplicidade, obrigando-se, o Condomínio, 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 se defender, 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.

CAPÍTULO III DA GESTÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 12. O Condomínio é composto dos seguintes órgãos:

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

§ único - Os membros dos Conselhos Administrativo, e Fiscal e da Comissão Permanente de Obras, serão eleitos em Assembléia Geral Ordinária, realizada na segunda quinzena do mês de março de cada ano, para um mandato de 02 (dois) anos, facultada a reeleição uma vez, para o período subsequente.

Art. 13. O Conselhos de Administração e o Fiscal do Condomínio reunir-se-ão:

- I - Ordinariamente:
 - a) uma vez a cada dois meses, em conjunto;
 - b) uma vez a cada dois meses, em separado.
- II - Extraordinariamente, sempre que se fizer necessário.

§ único. Todos os assuntos discutidos e deliberados nessas reuniões serão obrigatoriamente registrados em ata, que será assinada pelos membros nelas presentes.

Art. 14. A ausência de membro titular dos Conselhos por 3 (três) reuniões ordinárias consecutivas, sem justificativa, ensejará aos demais conselheiros decidirem sobre a sua substituição pelo suplente.

Art. 15. Caso qualquer membro de Conselho, eleito pela Assembléia Geral, apresente comprovado comportamento inidôneo e prejudicial ao Condomínio, no âmbito administrativo, judicial ou financeiro, ou mesmo quando esse membro oferecer, de forma contumaz, obstáculos às atividades cotidianas do Condomínio, poderão os demais membros dos Conselhos respectivos afastá-lo, temporariamente, de suas funções, devendo a Assembléia Geral ser convocada, nos termos desta Convenção, para ratificar ou não o afastamento.

Art. 16. O Síndico e os diretores do Conselho de Administração, no exercício de suas funções, farão jús a pró-labore mensal, cujo valor será fixado em Assembléia Geral.

Art. 17. O Síndico, o Subsíndico, os demais membros dos Conselhos e seus substitutos legais não responderão pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, quando no exercício de suas atribuições, desde que respeitados esta convenção, o regimento interno e a legislação vigente ou, ainda, atendendo determinações da assembléia geral.

Seção I Da Assembléia Geral

Art. 18. A Assembléia Geral é o órgão deliberativo superior e a última instância decisória do Condomínio.

Art. 19. A Assembléia Geral reunir-se-á:

I - ordinariamente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano, para:

- a) discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior compreendido no período de 1º de março a 28 de fevereiro;
- b) eleger o Síndico, o Subsíndico e os demais membros dos Conselhos de Administração, Consultivo e Fiscal, bem como seus suplentes;
- c) fixar o pró-labore do Síndico e dos Diretores Administrativo, Financeiro e Institucional e de Comunicação, e a taxa ordinária do Condomínio;
- d) discutir e votar o orçamento para o exercício seguinte, fixando o saldo mínimo do Fundo de Reservas para o período e observado o disposto no artigo 103 desta Convenção;
- e) determinar as quotas mensais que caberão a cada Condômino, por unidade autônoma, para fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e a forma de pagamento;
- f) tratar de assuntos de interesse geral do Condomínio.

II - extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, para tratar de assuntos de interesse do Condomínio.

§ 1º Em caso de impossibilidade da realização da Assembléia Geral Ordinária no tempo previsto, esta realizar-se-á, impreterivelmente, até o dia 15 do mês de abril, considerando prorrogados os mandatos dos membros da direção do Condomínio até a eleição e posse da nova administração.

§ 2º A partir do fim do exercício financeiro, e até a posse da nova Administração, o Síndico não poderá firmar novos contratos relativos a despesas extraordinárias.

Art. 20. 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.

Art. 21. As convocações de assembleias gerais serão feitas pelo Síndico, por iniciativa própria ou quando solicitado por Condôminos que representem 1/10 (um décimo) do total das frações ideais do Condomínio, ou pelo Conselho Fiscal nos casos previstos no art. 42, XIV.

§ 1º Caso a Assembléia requerida por Condôminos que representem 1/10 (um décimo) das frações ideais do Condomínio não seja convocada no prazo de 10 (dez) dias, caberá aos próprios requerentes o direito de fazê-lo, diretamente.

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

§ 3º Fica ressalvado que o condômino não terá o seu nome incluído na relação mencionada no parágrafo 20. deste artigo, caso manifeste, expressamente, esta vontade perante à Administração do Condomínio.

Art. 22. As convocações das assembleias gerais serão feitas por meio de edital publicado em um dos jornais de maior circulação de Brasília, por avisos afixados em locais visíveis nas portarias e na sede da Administração e remetidas às residências dos Condôminos, ou ao endereço por eles indicados, através de carta simples, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data fixada para sua realização.

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

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

Art. 23. As assembleias gerais serão realizadas, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem, no mínimo, a metade mais uma das unidades autônomas do Condomínio, ou, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, 30

(trinta) minutos após o horário destinado à realização da primeira convocação, salvo quorum especial fixado nesta Convenção.

Art. 24. As assembleias gerais serão presididas por um Condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, dentre os presentes, o secretário, sendo defeso ao Síndico, ao Subsíndico e aos demais membros da Administração presidirem ou secretariarem os trabalhos.

Art. 25. Os Condôminos poderão fazer-se representar em Assembleia Geral por procurador, com poderes específicos, munido de instrumento público ou privado, este com firma reconhecida, devendo a procuração ser entregue ao Presidente da Mesa, antes do início da Assembleia, para averiguação de sua regularidade.

§ 1º O procurador não poderá representar, na mesma assembleia, a qualquer título, mais de três constituintes, e o instrumento de mandato será específico para a Assembleia nele definida.

§ 2º O Condômino poderá ser representado pelo locatário do imóvel, desde que as decisões da Assembleia não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio.

§ 3º Fica vedado aos membros do Conselho de Administração representarem os condôminos em Assembleia Geral.

Art. 26. Nas Assembleias Gerais, cada Condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertençam, e, nos casos em que a unidade autônoma pertencer a duas ou mais pessoas, será computado apenas um voto.

Art. 27. Não poderá exercer o direito de voto e nem ser votado o Condômino com débitos vencidos para com o Condomínio, oriundos de taxas ordinárias, extraordinárias, multas ou outros valores pecuniários.

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

§ 2º Excetuados atrasos no pagamento de quotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias, o Condômino só estará em situação de inadimplência após julgamento de recurso pela Assembleia, se interposto no prazo definido nesta Convenção.

§ 3º Para efeito de aplicação da penalidade prevista no caput deste artigo, o Síndico deverá disponibilizar, para o Presidente responsável pela condução dos trabalhos da Assembleia, uma relação atualizada de todos os Condôminos com a situação de regularidade de suas unidades autônomas, em relação às taxas condominiais, considerando o disposto no parágrafo anterior.

Art. 28. Matéria rejeitada pela Assembleia Geral em duas convocações consecutivas, somente será reapresentada por proposta de Condôminos que representem no mínimo 1/10 (um décimo) das frações ideais do Condomínio.

Art. 29. As decisões das assembleias gerais serão tomadas por maioria simples dos Condôminos presentes ou representados, ressalvados os casos de quorum especial previsto em lei e nesta Convenção, e obrigam a todos os Condôminos, mesmo os ausentes.

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

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

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

Art. 30. A ata da Assembléia Geral será lavrada pelo Secretário e assinada por ele, pelo Presidente e por outros três Condôminos presentes e indicados pela Assembléia e deverá ser levada à registro, perante o Cartório de Notas competente, no prazo improrrogável de cinco (5) dias úteis, contados da data da referida reunião.

§ único. Os extratos das decisões das assembléias gerais será levado ao conhecimento dos Condôminos, no prazo de 8 (oito) dias subsequentes à sua realização, ficando disponibilizada a qualquer Condômino cópia da respectiva Ata, na sede da Administração do Condomínio.

Art. 31. Compete à Assembléia Geral:

I - cumprir e fazer cumprir a presente Convenção e outros regulamentos aprovados;
II - eleger, por maioria simples, e para mandato de 02 (dois) anos, o Síndico, o Subsíndico e os Representantes de Quadra, que comporão o Conselho de Administração, podendo ser reeleitos uma vez subsequente ao seu mandato, para os mesmos cargos ou para os cargos uns dos outro;

III - eleger, por maioria simples, e para mandato de 02 (dois) anos, os membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal, que poderão ser reeleitos uma única vez para os mesmos cargos, no exercício subsequente, não se aplicando a vedação aos suplentes, que poderão concorrer aos cargos de titulares;

IV - determinar, em votação secreta, o afastamento de qualquer membro eleito, por 2/3 (dois terços) dos presentes em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim, observando o quorum mínimo de 2/10 (dois décimos) dos Condôminos;

V - conhecer e deliberar sobre quaisquer reclamações de Condôminos em grau de recurso;
VI - decidir sobre os programas de trabalho anuais e respectivas previsões e execuções orçamentárias, encaminhadas pelo Síndico;

VII - deliberar sobre as contas e estabelecer Fundo de Reserva;

VIII - decidir sobre o valor da taxa condominial, bem como das contribuições extras, para efeito de alcançar os objetivos do Condomínio.

Seção II

Do Conselho de Administração

Art. 32. O Condomínio será administrado pelo Conselho de Administração, composto por 01 (um) Síndico, 01 (um) Subsíndico e 03 (três) diretores e seus suplentes, todos Condôminos em dia com as obrigações previstas nesta Convenção e eleitos em Assembléia Geral Ordinária.

Art. 33. Compete ao Conselho de Administração:

- I - administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;
- II - adotar as providências necessárias à defesa do Condomínio e seus Condôminos;
- III - adotar providências junto aos órgãos públicos visando à regularização do parcelamento do Condomínio;
- IV - acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do GDF e do Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais;
- V - submeter à apreciação da Comissão Permanente de Obras - CPO os projetos de obras de interesse do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral;
- VI - escolher as instituições financeiras com as quais o Condomínio movimentará seus recursos financeiros;
- VII - manter a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir esta Convenção e o Regimento Interno.

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

- I - representar o Condomínio ativa e passivamente em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições previstas em lei e na 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 1/10 (um décimo) das unidades autônomas;
- 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 e o parecer do Conselho Fiscal;
- VII - adotar as providências cabíveis, objetivando a defesa do Condomínio e interesses comuns dos Condôminos;
- VIII - adotar providências junto aos órgãos públicos visando a regularização do parcelamento do Condomínio;
- IX - acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do GDF e Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais, informando aos Condôminos sobre os fatos relevantes;
- X - manter em pleno funcionamento a administração do Condomínio;
- XI - manter rigoroso controle sobre as transferências das frações ideais, dando integral cumprimento às regras estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código de Edificação de Obras e nas decisões da 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 ao Conselho Fiscal e aos demais membros do Conselho de Administração;

XX - decidir sobre a aquisição de bens e prestação de serviços ao Condomínio, exceto as obras de construção e obedecidas as disposições do art. 107 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 artigo 107 desta Convenção;

XXV - ordenar as despesas relativas à folha de pagamento dos empregados, encargos sociais, manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns do Condomínio, bem como realizar reparos urgentes e adquirir o que for necessário, observadas as disposições do artigo 107 desta Convenção;

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

XXVII - aplicar as penalidades previstas no art. 114 desta Convenção;

XXVIII - manter a escrituração contábil atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo os balancetes, mensalmente, ao Conselho Fiscal para análise e parecer e posterior encaminhamento aos Condôminos;

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

XXX - promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, bem como celebrar acordo nos termos definidos pela 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, movimentar contas bancárias, endossos em nome do Condomínio, juntamente com o Diretor Financeiro ou seu substituto, ficando vedada a movimentação das contas bancárias por cartão magnético ou meio eletrônico, salvo mediante imposição normativa para pagamento de tributos, tarifas ou preços públicos a órgãos e empresas públicas e concessionárias;

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

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

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

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

XLII - fornecer, por ocasião das assembléias gerais, lista nominal de Condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do quorum por parte do seu presidente;

XLIII - participar ao Conselho Fiscal e aos demais membros do Conselho de Administração, sua ausência por prazo superior a 30 (trinta) dias;

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

Art. 35. Compete ao Subsíndico:

I - substituir o Síndico em caso de morte, renúncia ou ausência, sob comunicação imediata ao Conselho Fiscal;

II - cumprir e fazer cumprir a presente Convenção e outros regulamentos aprovados em Assembléia Geral;

III - proteger e fazer proteger os bens do Condomínio;

IV - colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

V - participar das reuniões do Conselho de Administração.

Art. 36. Competem ao Subsíndico as mesmas atribuições do Síndico quando o substituir em suas ausências e impedimentos, oportunidade em que fará jus à sua remuneração pelo período da interinidade.

§ único. Ocorrendo simultaneamente o impedimento do Síndico e do Subsíndico, assumirá as atribuições do Síndico o diretor do Conselho Administrativo mais idoso.

Art. 37. Todas as dependências e instalações, destinadas ao uso comum dos Condôminos, usuários, prepostos, empregados, ficarão sob a fiscalização, controle e disciplina do Conselho de Administração.

Art. 38. 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;
- 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.

Art. 39. 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 frações ideais à luz da cadeia dominial, mediante cópias autenticadas dos contratos e com firmas reconhecidas em Cartório das partes contratantes, com duas testemunhas;
- VIII - manter arquivo próprio para cada fração ideal, contendo toda a cadeia dominial da fração ideal, bem como as plantas de edificação descritas no art. 47 desta Convenção;
- 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 qualificação 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 - Exigir a apresentação das plantas e demais documentos referentes às edificações nos lotes do Condomínio e liberar as construções desde que atendidas as exigências desta convenção e das posturas de obras do Condomínio;

XX - Proibir a entrada de materiais de construção para edificações não regularizadas junto ao Condomínio;

XXI - elaborar matérias para o informativo mensal do Condomínio.

Art. 40. 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 do Distrito Federal e com órgãos dos Poderes Executivo e Judiciário, em especial no que se refere ao acompanhamento do processo administrativo de regularização, em curso no Governo do Distrito Federal;

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

III - contatar 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 III Do Conselho Fiscal

Art. 41. O Conselho Fiscal é o órgão fiscalizador dos interesses comuns do Condomínio.

§ 1º O Conselho Fiscal é composto de 03 (três) membros titulares e igual número de suplentes, eleitos pela Assembléia Geral Ordinária, que exercerão gratuitamente suas funções.

Art. 42. Compete ao Conselho Fiscal:

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

II - eleger o seu Presidente na primeira reunião do ano dentre os membros titulares;

III - reunir-se mensalmente para fiscalizar os fatos e atos administrativos praticados pelo Síndico e apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Administração do Condomínio do mês anterior, emitindo parecer;

- IV - examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembléia Geral na forma estabelecida pelo art. 35, V, desta Convenção;
- V - acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembléia Geral;
- VI - examinar e rubricar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo Condomínio;
- VII - dar parecer sobre os balancetes mensais e balanço anual do Condomínio;
- VIII - dar parecer sobre a prestação de contas da gestão administrativa, financeira e patrimonial do Síndico e encaminhar à deliberação da Assembléia Geral;
- IX - examinar a utilização de recursos de fundos constituídos e encaminhar parecer à deliberação da Assembléia Geral;
- X - dar parecer em assuntos submetidos à sua consideração por Condôminos e pelos Conselhos de Administração e Consultivo do Condomínio ou seus membros individualmente;
- XI - encaminhar ao Conselho Consultivo e à Assembléia Geral representação contra o Síndico sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros, especialmente quanto ao disposto no art. 34, XXX;
- XII - requisitar ao Conselho de Administração ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Condomínio;
- XIII - rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembléia Geral;
- XIV - convocar Assembléia Geral Extraordinária para propor a destituição do Síndico no caso de atraso da remessa do balancete mensal aos Condôminos, superior a 60 (sessenta) dias contados do vencimento do prazo de encaminhamento previsto nesta Convenção, obedecido o quorum qualificado para destituição, se for o caso;
- XV - proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;
- XVI - encaminhar à Assembléia Geral as questões que julgar necessárias no âmbito de sua competência;
- XVII - outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

Art. 43. A reunião mensal do Conselho Fiscal será realizada com a documentação contábil e todos os documentos afins, apresentados em tempo hábil pelo Síndico ou por seu substituto legal, e terá o assessoramento do Contador do Condomínio e do Administrador Geral.

Art. 44. O parecer do Conselho Fiscal será assinado por todos os membros titulares, podendo conter manifestação dissidente.

Seção IV

Da Comissão Permanente de Obras – CPO

Art. 45. A Comissão Permanente de Obras - CPO será um órgão eminentemente técnico, composto de 07 (sete) membros, cujos membros deverão ser eleitos em Assembléia Geral, em chapa independente, com as seguintes atribuições:

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

II - apreciar os projetos de edificação dos Condôminos e orientá-los na sua execução, em consonância com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;
III - notificar, por escrito, o Condômino que edificar na sua fração ideal em desacordo com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, levando o fato ao conhecimento da Administração para a adoção das penalidades cabíveis;
IV - manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio e, nos casos enquadráveis no art. 105, § 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;
V - analisar e emitir parecer sobre os contratos de serviços de execução de obras de interesse do Condomínio;
VI - divulgar, por intermédio do informativo mensal do Condomínio, o andamento das obras e o resultado de suas ações.

Art. 46. Todos os projetos de infra-estrutura do Condomínio, e os projetos residenciais, comerciais e institucionais, deverão ser apresentados à Administração por intermédio da CPO, e uma cópia do projeto ficará arquivada.

Art. 47. Comporão os projetos de edificação dos Condôminos:

I - planta de arquitetura - planta baixa, cortes, fachada, situação e telhado;
II - planta das instalações elétricas e hidráulicas, inclusive de esgoto
III - cópia da ART do profissional responsável pelo projeto e execução da obra.

Art. 48. A CPO será composta de, pelo menos, 3 (três) membros, todos condôminos.

§ 1o. Será eleito entre os seus membros um Presidente na primeira reunião da CPO, encarregado de receber as consultas e projetos, encaminhar a pauta nas reuniões da Comissão e preparar comunicados em conformidade com o art. 45, VI, desta Convenção.

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

§ 3º . A CPO poderá contar com profissionais nas áreas de engenharia e arquitetura, contratados especialmente para seu assessoramento,

Art. 49. As decisões da CPO serão levadas ao conhecimento do Síndico, através de carta protocolada na Administração do Condomínio.

Art. 50. As recomendações da CPO só poderão ser contestadas pelo Síndico em Assembléia Geral.

CAPÍTULO IV DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 51. O Condômino poderá usar, gozar e usufruir das coisas de propriedade e uso comum do Condomínio, desde que não prejudique direito igual dos demais Condôminos nem as condições materiais do Condomínio.

Art. 52. Os Condôminos deverão zelar pela moral e os bons costumes e guardar o decoro no uso das partes comuns, não se utilizando nem permitindo a utilização indevida de suas unidades autônomas de forma diversa da que se destina e que estabelece a legislação em vigor, esta Convenção e o Regimento Interno.

Art. 53. É vedado ao Condômino ou às pessoas que, a qualquer título, ocupem as unidades autônomas:

I - promover ou fazer barulho que perturbe o sossego alheio;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 54. Os condôminos poderão interpor recurso contra notificações ou intimações recebidas ou, ainda, contra decisões do Síndico que, do seu ponto de vista venham prejudicar a comunidade.

§ 1º O recurso do condômino será interposto no prazo de 5(cinco) dias corridos, contados a partir da data do recebimento da notificação ou intimação ou 10 (dez) dias após a decisão considerada prejudicial e contestada.

§ 2º O Conselho Fiscal apreciará o recurso interposto pelo Condômino, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do recebimento das justificativas do Síndico;

§ 3º Se o parecer for favorável ao recorrente, o ato praticado será considerado nulo, resguardado o direito do Síndico de recorrer à Assembléia Geral.

§ 4º No caso de parecer contrário, o recorrente, observando-se o quorum específico previsto no art. 22 desta Convenção, poderá convocar Assembléia Geral Extraordinária no prazo de 30 (trinta) dias, cumpridas as formalidades previstas nesta Convenção, ou solicitar inclusão na pauta da próxima a ser convocada para deliberação terminativa sobre o assunto.

§ 5º Em qualquer caso previsto nos parágrafos anteriores haverá efeito suspensivo até deliberação pela Assembléia Geral, ficando entendido que, não sendo julgado procedente o recurso, e tratando-se de pena pecuniária, o Condômino ficará sujeito aos encargos previstos a partir do dia da aplicação da pena.

CAPÍTULO V DO PROCESSO ELEITORAL

Art. 55. As eleições dos membros dos Conselhos de Administração, Fiscal e CPO serão realizadas de acordo com esta Convenção bianualmente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano, em Assembléia Geral Ordinária.

Seção I Do Direito de Votar e Ser Votado

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

Art. 57. É eleitor o Condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais nos termos do artigo 27 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. 25 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 II Da Convocação e do Registro de Chapas

Art. 58. As eleições serão convocadas pelo Síndico 60 (sessenta) dias antes da data da realização do pleito.

Art. 59. A convocação das eleições far-se-á através de correspondência com Aviso de Recebimento aos Condôminos e de Edital publicado em jornal de grande circulação em Brasília - DF, e conterà, obrigatoriamente:

I - data, horário e local de votação;

II - prazo e local para registro de chapas;

III - número de Condôminos registrados na Administração até a data do Edital.

Art. 60. 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 Deverão ser constituídas chapas distintas para a eleição do Conselho de Administração, para o Conselho Fiscal e Comissão Permanente de Obras.

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

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

I - assinatura de, no mínimo, 3 (três) de seus integrantes, com a indicação dos cargos previstos nesta Convenção;

III - declaração, assinada pelo candidato, de ser proprietário ou possuidor de imóvel no Condomínio há pelo menos 3 (três) meses, antes do registro da chapa;

§ único. Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas.

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

§ único. Não é inelegível o candidato que tenha sido condenado, por decisão judicial irrecorrível, desde que o fato imputado tenha sido praticado em defesa dos interesses do Condomínio.

Art. 63. 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 III

Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral

Art. 64. A Comissão Eleitoral reunir-se-á 5(cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas, para eleger o seu presidente e o secretário.

Art. 65. 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 funcionários do Condomínio no trabalho de disputa eleitoral a favor de qualquer das chapas concorrentes, sugerindo ao Síndico punições cabíveis.

Art. 66. A Comissão Diretora do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral.

Art. 67. 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;
- IX - cópias dos processos de impugnação e recursos apresentados e das decisões da Comissão Diretora do Processo Eleitoral;
- X - termo de posse.

Art. 68. 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. 69. A Administração do Condomínio tomará todas as providências determinadas pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, no que se refere à realização do pleito.

Seção IV Da Impugnação dos Candidatos

Art. 70. Encerrado o prazo para o registro de chapas, o Síndico mandará afixar, na sede da Administração do Condomínio, a relação das chapas inscritas, com a denominação da chapa e nome completo dos seus integrantes, e declarará aberto o prazo de 5 (cinco) dias para impugnações.

Art. 71. A Impugnação só poderá versar sobre as causas de inelegibilidade previstas na legislação e nesta Convenção.

Art. 72. Caberá à Comissão Diretora do Processo Eleitoral, encerrado o prazo de impugnação, lavrar termo de encerramento.

Art. 73. 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.

Art. 74. 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. 75. A Comissão Diretora do Processo Eleitoral julgará em até 5 (cinco) dias após a apresentação da defesa, as impugnações de que trata o art. 71.

Art. 76. Julgada procedente a impugnação, a chapa prejudicada não poderá substituir o candidato impugnado, sendo eliminada do processo eleitoral.

Art. 77. Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração quanto para o Conselho Fiscal e CPO, 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. 78. É vedada a substituição de candidatos após a homologação do registro da chapa.

Seção V Da Votação

Art. 79. 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, observando-se o disposto no artigo 21, § 3º.

Art. 80. 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, 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. 81. 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. 82. Na hora fixada no edital, 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. 83. 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, dirigir-se-á à cabine de votação, marcará sua preferência, dobrará a cédula e a depositará na urna.

Art. 84. Terminado o horário previsto para a votação, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos declarará, com o aval do Presidente da Assembléia, o encerramento da votação, procedendo, imediatamente, à contagem dos votos.

Art. 85. 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. 86. Após a conferência e feitas as anotações que se fizerem necessárias no Livro de Ocorrências, destinado ao registro dos fatos, dos atos e das impugnações relativos à apuração, proceder-se-á à contagem dos votos, que será feita pelo Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos.

Art. 87. Qualquer dos fiscais das chapas poderá solicitar à Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, 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. 88. 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. 89. O Presidente da Comissão Diretora do Processo Eleitoral fará a proclamação nominal dos candidatos eleitos, verificado o cumprimento das normas eleitorais.

Art. 90. No prazo de 5 (cinco) dias após a Assembléia Geral Ordinária a Comissão Diretora do Processo Eleitoral deverá 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 contendo o número de votos de cada chapa, os votos nulos e os votos em branco;
- III - a proclamação nominal dos candidatos eleitos.

Art. 91. 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 - se houver empate de 2 (duas) ou mais chapas classificadas em primeiro lugar, caso em que, disputarão, novamente, apenas aquelas que estiveram empatadas.

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

Seção VI Dos Recursos

Art. 92. 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. 93. O recurso poderá ser interposto, por qualquer Condômino, junto à Comissão Diretora do Processo Eleitoral por meio de documento assinado e entregue em 2 (duas) vias na sede da Administração do Condomínio, mediante recibo, juntamente 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.

Art. 94. Os candidatos eleitos tomarão posse em seus cargos no primeiro dia útil após o término do mandato em curso quando, então, proceder-se-á à transmissão dos cargos e à lavratura do "Termo de Posse", assinado por todos os eleitos.

CAPÍTULO VI DO ORÇAMENTO, DAS CONTRIBUIÇÕES E DO FUNDO DE RESERVA

Art. 95. 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. 96. São receitas ordinárias do Condomínio:

- I - as taxas ordinárias mensais pagas pelos Condôminos;
- II - as multas, juros e atualizações monetárias cobradas dos Condôminos por atraso ou por infração a esta Convenção;
- III - os rendimentos das aplicações das disponibilidades financeiras.

Art. 97. Receitas extraordinárias são aquelas criadas especificamente para fazer face às despesas extraordinárias.

§ único. Caso não sejam utilizados os recursos oriundos de taxas extraordinárias, a Assembléia Geral deliberará sobre sua destinação.

Art. 98. Constituem despesas ordinárias do Condomínio, a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade autônoma:

- I - tributos lançados sobre as partes comuns do Condomínio;
- II - custos de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis e dos sistemas de:
 - a) captação, adução, acumulação, tratamento e distribuição de água potável;
 - b) iluminação das áreas comuns;
 - c) coleta, recalque e tratamento de esgoto;
 - d) coleta, manipulação e armazenamento de resíduos sólidos;
 - e) manutenção dos poços artesianos;
 - f) captação e drenagem de água pluvial;
 - g) vias internas e áreas limítrofes ao Condomínio;
 - h) praças, áreas verdes, e meio ambiente em geral;
 - i) segurança interna do Condomínio;
 - j) endereçamento ou identificação interna das quadras, conjuntos e lotes e externos das quadras e do Condomínio;
 - k) proteção do perímetro do Condomínio;
 - l) sinalização do trânsito interno e nas áreas limítrofes ao Condomínio; e

- m) outras que forem criadas por lei ou fixados em Assembléia Geral.
- III - materiais de expediente, máquinas, equipamentos e utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio, bem como outras despesas correlatas;
- IV - despesas de tarifas bancárias e de cobrança das taxas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, vincendas e vencidas;
- 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 - honorários advocatícios das ações ou procedimentos administrativos em andamento, custas judiciais e outras despesas urgentes, que visem à defesa da preservação dos direitos do Condomínio e da liberdade de seus Administradores no exercício de suas funções;
- IX - despesas com avisos de interesse do Condomínio, inclusive com a confecção de placas e sinalizações;
- X - despesas de combustíveis, lubrificantes e reparos nos veículos do Condomínio;
- XI - despesas com computação gráfica, impressão e postagem ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;
- XII - despesas com contribuição mensal aos órgãos representativos dos condomínios ou bairros, como associações, federações ou confederações;
- XIII - despesas para realização das Assembléias e eventos de interesse do Condomínio.

§ único - a taxa condominial ordinária das frações ideais das igrejas e entidades filantrópicas será cobrada com base em uma unidade de área padrão residencial de quinhentos e um metros quadrados.

Art. 99. 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. 100. Será previsto no boleto bancário um desconto de 10% (dez 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. 101. As taxas ordinárias e extraordinárias de Condomínio serão pagas mensalmente até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo, sob pena de, após aquela data, ser aplicada a multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de atualização monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ único. Vencida e não paga, a taxa condominial e/ou as penalidades previstas neste artigo, por prazo superior a 90 (noventa) dias, o Síndico deverá promover a cobrança judicial do débito.

Art. 102. 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.

§ primeiro - Será mantida uma verba de pronto pagamento no valor de até 2 (dois) salários mínimos, em moeda corrente, sob responsabilidade do Diretor Administrativo, para fazer face às emergências e pequenos pagamentos.

§ segundo. Os pagamentos de que trata o parágrafo anterior poderão ser efetuados, no máximo, até os valores inferiores a meio salário mínimo por despesa, contra apresentação de nota fiscal ou outro documento comprobatório do gasto.

Art. 103. Tornado nulo.

Art. 104. Constituem despesas extraordinárias do Condomínio, a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade autônoma, aquelas que se destinem ao atendimento de situações especiais, não previstas no art. 98, e estabelecidas por maioria de votos dos presentes em Assembléia Geral previamente convocada para esse fim;

Art. 105. 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 autônomas.

§ 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" deste artigo, será deliberada pela Assembléia Geral.

Art. 106. Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, serão depositados mensalmente em aplicação financeira, específica, devidamente remunerada, e contabilizados separadamente das demais receitas, permanecendo em depósito até que seja definido o seu destino, pela Assembléia Geral.

Art. 107. A realização das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, exceto as previstas no art. 98, incisos I, IV, VI e VII obedecerão aos seguintes critérios:

I - as despesas de até 03 (três) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sujeitas à comprovação de que obedece ao valor de mercado;
II - as despesas acima de 03 (três) e até 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sendo obrigatória a coleta de no mínimo três propostas, com a escolha da mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, com a justificativa técnica da decisão;
III - as despesas de valor acima de 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas mediante autorização expressa do Conselho Fiscal 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 aberta, ressalvado o direito de escolha pela Assembléia Geral, 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.

CAPÍTULO VII DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Art. 108. 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, com análise e parecer do Conselho Fiscal, à Assembléia Geral Ordinária a realizar-se no mês de março de cada ano, e aprovada com o voto da maioria dos presentes.

§ único - O conselho Fiscal poderá solicitar, desde que devidamente justificada, auditoria externa sobre as contas do Condomínio.

Art. 109. A aprovação pela Assembléia Geral Ordinária, das Contas do Condomínio, é quitação ao Conselho de Administração que as efetivou, e oponível a quaisquer dos Condôminos por meio de ação judicial.

§ 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. 110. 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.

Art. 111. O Conselho de Administração do Condomínio encaminhará, por correspondência, ao Conselho Fiscal, até o dia 10 (dez) 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 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.

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

Art. 112. 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. 113. Para a consecução de suas atribuições, o Conselho Fiscal poderá realizar buscas ou requerer o original ou cópia de quaisquer documentos de interesse do Condomínio, bem como realizar despesas necessárias ao desempenho de suas atribuições, não sendo permitido, a qualquer funcionário e a membros do Conselho 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.

§ 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 VIII DAS PENALIDADES

Art. 114. As infrações previstas nesta Convenção e no Regimento Interno sofrerão as seguintes sanções, sem prejuízo de outras previstas em lei:

I - perda do direito de voto e de representação nas assembleias, aos detentores de débitos vencidos, oriundos de taxas ordinárias, extraordinárias, multas e outros valores pecuniários estabelecidos nesta Convenção, observado o disposto no art. 27.

II - quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou responsabilidade do Condômino, seus prepostos, convidados ou decorrentes de defeitos nas instalações internas das unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos.

III - se o custo dos reparos não for ressarcido pelo responsável no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, o montante será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, que reverterão em favor do FUNDO DE RESERVA.

IV - pela infringência das demais cláusulas da presente Convenção e do Regimento Interno, o Síndico aplicará, de forma gradativa, advertência e multa, sendo o valor desta equivalente à taxa ordinária do Condomínio do mês da infração.

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

Art. 115. Das notificações, penalidades e multas aplicadas pelo Síndico caberá recurso, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias a partir do recebimento da notificação ou da intimação ao Fiscal do Condomínio, que terá o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias para emitir decisão, contados a partir da data do protocolo da iniciativa recursal.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 116. Os casos omissos desta Convenção serão solucionados pela Assembleia Geral.

Art. 117. 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. 118. Regularizada a situação fundiária do Condomínio, esta Convenção será registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 119. Fica fazendo parte integrante desta Convenção a planta do levantamento topográfico da área do Condomínio, em anexo, contendo a poligonal e o Quadro de Caminhamento do Perímetro e a Lei Complementar n. 585, de 22.04.02, publicada no DODF de 29.05.02.

Art. 120. As construções existentes e as já iniciadas antes desta Convenção e que não estejam violando a Lei n. 2.105, de 1998 (Código de Edificação do Distrito Federal), não sofrerão as restrições aqui previstas.

Art. 121. Até o dia 30 de junho de 2004, será convocada Assembléia Geral Extraordinária, para decidir sobre a ratificação desta convenção e sua retificação, se for o caso, e da apresentação do relatório da auditoria dos atos da atual administração (administração até o dia 03/03/2004).

Art. 122. Excepcionalmente em 2004, a Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á no dia 12 de outubro, mas a eleição prevista no art. 20, I, b, dependerá das deliberações da Assembléia Geral Extraordinária prevista no art. 123

Art. 123. 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. 124. Após o previsto no art. 121, esta Convenção poderá ser modificada pela maioria simples dos condôminos presentes em Assembléia Geral Extraordinária, convocada especificamente para esse fim, devendo haver, por ocasião da sessão, com um quorum mínimo de 2/10 (dois décimos) dos proprietários das frações ideais do Condomínio.

Art. 125. . Esta Convenção será registrada no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, até 15 (quinze) dias após sua aprovação pela Assembléia Geral e substituirá a convenção reg. Sob n.º _____. Esta Convenção entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Brasília, de março de 2004.

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO Pousadas das Andorinhas

03/03/2004