



Alteração da Convenção do Condomínio Quintas da Alvorada aprovada em 30.03.2019

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DO OBJETO.....	2
CAPÍTULO II – DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES.....	3
CAPÍTULO III – DA ORGANIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO.....	5
CAPÍTULO IV – DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS.....	5
CAPÍTULO V – DO CONSELHO CONSULTIVO-FISCAL.....	8
CAPÍTULO VI – DO SÍNDICO.....	9
CAPÍTULO VII – DO ORÇAMENTO – Receitas e Despesas.....	12
CAPÍTULO VIII – DAS PENALIDADES.....	13
CAPÍTULO IX – DO PROCEDIMENTO ELEITORAL.....	14
CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	15
ANEXOS.....	15



ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA, ELABORADA COM BASE NA ESCRITURA DE CONVENÇÃO OUTORGADA EM 14.10.1975, ALTERADA E APROVADA PELA ASSEMBLEIA-GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 15.03.2003 E NOVAMENTE ALTERADA E APROVADA PELA ASSEMBLEIA-GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 30.03.2019, PELOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS PRIVATIVAS, NA FORMA ABAIXO:

Aos 30 dias do mês de março de 2019, os proprietários de unidades autônomas privativas, denominadas **Quintas**, reunidos em Assembleia-Geral Extraordinária do CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA, especificamente convocada nos termos do edital enviado a todos os condôminos, resolveram alterar sua convenção aprovada em 15 de março de 2003, registrada no Cartório do 1º Ofício de Títulos e Documentos sob o microfilme de nº 552064, que passa a vigorar a partir desta data, com as seguintes cláusulas, a que todos se obrigam por si, seus herdeiros e/ou sucessores, moradores a qualquer título, no que concerne às áreas comuns e unidades autônomas privativas.

CONVENÇÃO

CAPÍTULO I – DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O Condomínio Quintas da Alvorada é entidade de direito privado, edificado sobre seu território, dividido em 183 quintas e constituído das seguintes partes, obtidas do memorial descritivo constante da escritura da matrícula 7090, anexa a esta Convenção e de acordo com a área calculada com base no Memorial Descritivo do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área do Condomínio, executado por Aziz Sallum em 2018, que corrobora memoriais descritivos executados anteriormente, anexos a esta Convenção, bem como da soma das áreas privativas das Quintas constantes do Plano Urbanístico do Condomínio Quintas da Alvorada.

- I. uma primeira parte que representa 19,44% da área, compreende propriedade coletiva de uso comum dos condôminos, inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à área de uso privativo.
 - § 1º – As áreas de uso comum se destinam às vias de acesso e demais finalidades que venham atender ao interesse dos condôminos, em consonância com a legislação vigente e deliberação da Assembleia-Geral.
 - § 2º – Somente será permitida a construção de quaisquer benfeitorias, nas áreas comuns, pelo condomínio ou por concessão deste.
 - § 3º – A violação do disposto no §2º importa no perdimento das benfeitorias a favor do Condomínio, ou na destruição delas, com ônus para o infrator, sem prejuízo de outras cominações legais ou convencionais.



- II. uma segunda parte, indissolúvelmente ligada à área de uso comum, representando 80,56% da área global, dividida em cotas-partes ideais, indivisíveis e denominadas "QUINTA", destina-se ao uso privativo dos condôminos em residência unifamiliar.
- § 1º – Em cada Quinta será permitida a construção de uma residência, acrescida de morada de empregado e área de lazer.
- § 2º – A área total construída a que se refere o § 1º deste inciso é limitada a 40% da área da QUINTA.
- § 3º – A identificação da área pertencente privativamente a cada condômino será feita pela planta aprovada pela Assembleia-Geral de 15.04.1989, cuja ata foi registrada em 29.05.1989, no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sob o microfilme de nº 115.151.
- § 4º – Para fins tributários, cada unidade condominial – QUINTA – será tratada como prédio isolado, respondendo e contribuindo com pagamento de taxas, impostos, emolumentos e outras obrigações perante os órgãos federais, estaduais e municipais.

CAPÍTULO II – DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES

CLÁUSULA SEGUNDA – São direitos do condômino:

- I. Hipotecar, ceder, ou alienar sua QUINTA a terceiros, condôminos ou não condôminos, independente da anuência dos demais condôminos, os quais, desde já, e por este ato, renunciam a quaisquer direitos de preferência sobre a QUINTA hipotecada, cedida ou alienada por qualquer outro título, não importando seu valor.
- II. Usar e dispor da sua QUINTA, desde que não infrinja a lei e as disposições desta Convenção e não prejudique igual direito dos demais.
- III. Usar as áreas comuns, desde que não impeça o mesmo direito dos demais condôminos.
- IV. Examinar, a qualquer tempo, no recinto do escritório do Condomínio, os livros e arquivos da administração e pedir, por escrito, esclarecimentos ao síndico ou ao Conselho Consultivo-Fiscal.
- V. Utilizar os serviços de portaria e da Administração, segundo as normas por esta estabelecidas.
- VI. Participar das reuniões do Conselho Consultivo-Fiscal e nelas discutir, sem direito a voto, os assuntos da pauta e apresentar outros, de interesse comum dos condôminos.
- VII. Participar das Assembleias-Gerais e, desde que em dia com as suas obrigações para com o Condomínio, votar e ser votado.
- VIII. Executar benfeitorias internas em sua QUINTA, observadas as normas legais e condominiais.



Parágrafo único – As alienações das áreas privativas a que se refere o Inciso I, a qualquer título, serão precedidas de quitação dos débitos junto à Administração do Condomínio. A não observância desta cláusula ensejará cobrança, inclusive judicial, contra o adquirente.

CLÁUSULA TERCEIRA – São deveres do condômino e, no que couber, do morador e/ou do visitante:

- I. Cumprir esta Convenção e o Regimento Interno e fazer incluir nos contratos de locação das QUINTAS o texto das CLÁUSULAS TERCEIRA e QUARTA desta Convenção.
- II. Denunciar ao Condomínio as irregularidades observadas.
- III. Guardar o decoro e o respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam, bem como das respectivas unidades autônomas e cumprir as normas legais e condominiais.
- IV. Contribuir para as despesas comuns, inclusive com o pagamento das quotas do fundo de reserva e das taxas extras aprovadas pela Assembleia-Geral.
- V. Apresentar ao Condomínio a relação de empregados e prestadores de serviço, atualizando-a na ocorrência de qualquer alteração.
- VI. Comunicar à Administração Condominial eventual locação da QUINTA, anexando o respectivo contrato de locação e a relação nominal de locatário e seus dependentes.
- VII. Manter os dados cadastrais atualizados, não sendo de responsabilidade da Administração o não recebimento de convocações, de boletos e de informativos em virtude de erro nos dados registrados.

CLÁUSULA QUARTA – É vedado ao condômino, ao morador a qualquer título, ao visitante e aos prestadores de serviços:

- I. A utilização de empregados do Condomínio para serviços particulares, salvo se fora do horário de trabalho ou autorizado pelo Síndico.
- II. A utilização de equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio.
- III. Praticar comércio e indústria nas áreas comuns.
- IV. Instalar, utilizar e permitir a instalação ou a utilização da área de uso privativo, para estabelecimento comercial, industrial, hoteleiro, religioso, educativo, político, cultural ou social, ou qualquer atividade assemelhada, com fins lucrativos ou não.
- V. Instalar e permitir que instalem antenas transmissoras de rádio e de telefonia celular, repetidoras de sinal de TV ou similar na área privativa.

Parágrafo único – A vedação a que se refere o Inciso IV não se aplica a atividades realizadas de forma eventual, de cunho assistencial, educativo, cultural, social e religioso, com autorização prévia de 48 horas da Administração do Condomínio.



CAPÍTULO III – DA ORGANIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA – A organização e a administração do Condomínio constitui-se de:

- I. Uma Assembleia-Geral.
- II. Um Conselho Consultivo-Fiscal.
- III. Um síndico condômino.

CAPÍTULO IV – DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS

CLÁUSULA SEXTA – As Assembleias-Gerais, órgãos soberanos nas deliberações do Condomínio, poderão ser ordinárias ou extraordinárias.

CLÁUSULA SÉTIMA – As Assembleias-Gerais serão convocadas, mediante carta ou meio eletrônico, pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo-Fiscal, ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto dos co-proprietários do Condomínio, e serão realizadas no território do Condomínio, data e horário indicados no edital de convocação.

CLÁUSULA OITAVA – As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data e o local da Assembleia-Geral, bem como a adimplência, ou não, das quintas perante o Condomínio e serão assinadas pelo Síndico, pelo Presidente do Conselho, ou pelos condôminos convocadores.

CLÁUSULA NONA – As convocações das Assembleias-Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e contas do Síndico e do parecer do Conselho Consultivo-Fiscal, propondo sua aprovação ou não, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício seguinte.

Parágrafo Único – No final de cada exercício (30 de abril) é obrigatória a apresentação de relatório dos pertences do Condomínio auditado por Comissão designada pelo Conselho Consultivo-Fiscal.

CLÁUSULA DÉCIMA – Entre a data da convocação e da realização da assembleia, deverá mediar um prazo de cinco dias úteis, no mínimo.

CLÁUSULA ONZE – Quando a convocação for para Assembleia-Geral Extraordinária o prazo inserto na cláusula precedente poderá ser reduzido para dois dias úteis, dependendo de urgência notória.

CLÁUSULA DOZE – Será permitido, no mesmo edital, fixar o momento em que se realizará a Assembleia-Geral em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas, 30 (trinta) minutos, no mínimo.

CLÁUSULA TREZE – As convocações serão remetidas para os endereços dos condôminos registrados na Administração.



CLÁUSULA QUATORZE – As Assembleias-Gerais serão presididas por um condômino especialmente eleito ou aclamado, o qual indicará o secretário, a ser igualmente aclamado pela assembleia, para lavrar a ata.

CLÁUSULA QUINZE – É obrigatória a presença do Síndico nas Assembleias-Gerais, sendo-lhe vedado presidir ou secretariar os trabalhos.

CLÁUSULA DEZESSEIS – Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as QUINTAS que lhe pertencerem, desde que em dia com suas obrigações para com o Condomínio, inclusive quanto aos pagamentos das respectivas taxas e multas.

§ 1º. O condômino poderá fazer-se representar por procurador habilitado por instrumento particular, com firma reconhecida em cartório de notas, computando-se o resultado dos votos, à vista do livro de presença.

§ 2º. Cada procurador poderá representar até dois condôminos.

§ 3º. Em matérias constantes do edital de convocação relativas à propriedade, assuntos fundiários e de relevância definidos pelo Conselho Consultivo-Fiscal, não será exigida a adimplência.

§ 4º. Ao iniciar a votação, o Presidente informará quais são os representados, os procuradores e a quantidade de condôminos que cada um representa.

CLÁUSULA DEZESSETE – Exigir-se-á *quorum*:

- I. Da unanimidade dos condôminos para mudança da destinação do prédio ou de uma de suas partes.
- II. De pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos para:
 - a) alterar a presente convenção;
 - b) realização de benfeitorias voluptuárias ou suntuosas, ou sejam, aquelas revestidas de grande luxo, pompa, aparato, voltadas a frivolidade, baixa utilidade e insignificância para a comunidade.
- III. De no mínimo 1/3 (um terço) dos condôminos para alteração do regimento interno.

CLÁUSULA DEZOITO – A Assembleia-Geral Ordinária realizar-se-á na primeira quinzena do mês de abril de cada ano e a ela compete:

- I. Discutir e votar:
 - a. relatório das contas da Administração aprovadas pelo Conselho Consultivo-Fiscal.
 - b. O pró-labore do síndico.
 - c. Apreciar e deliberar sobre o orçamento anual e a fixação da taxa mensal correspondente.



- II. Eleger, em dupla, síndico e subsíndico, para mandatos de mesma duração, podendo ser reeleitos, observado o procedimento eleitoral constante da CLÁUSULA TRINTA E DOIS.
- III. Eleger, anualmente, para mandato de 3 (três) anos, 1/3 (um terço) dos membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo-Fiscal e eleger conselheiros titulares e suplentes para preenchimento complementar de mandato.
- IV. Discutir e votar o orçamento de obras, os programas de atividades comunitárias e os projetos de infraestrutura e benfeitorias, assim como as taxas extras correspondentes.
- V. Decidir as demais matérias constantes da ordem do dia.

§ 1º – O orçamento anual e a taxa mensal referidos no Inciso I serão elaborados pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo-Fiscal e este os encaminhará à Assembleia-Geral Ordinária com o seu parecer.

§ 2º – O candidato a síndico indicará o nome do subsíndico que com ele concorrerá.

§ 3º – Ficarão inelegíveis para os cargos de Síndico, Subsíndico e Conselheiro, pelo período de três anos, os Condôminos sujeitos às penalidades referidas no inciso XII da CLÁUSULA VINTE E QUATRO.

CLÁUSULA DEZENOVE – As Assembleias-Gerais ordinárias e extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem um terço (1/3) das unidades autônomas – QUINTAS – e, em segunda convocação, com qualquer número.

CLÁUSULA VINTE – Compete à Assembleia-Geral Extraordinária:

- I. Deliberar sobre matéria de interesse geral do prédio ou dos condôminos.
- II. Eleger, em caso de vacância no Conselho Consultivo-Fiscal, membro titular ou suplente para complementação de mandato até a próxima Assembleia-Geral Ordinária, conforme disposto no parágrafo terceiro da CLÁUSULA DEZOITO, devendo constar do edital como item da pauta de deliberações.
- III. Decidir, em grau de recurso, os conflitos deliberados pelo Síndico, pela maioria do Conselho Consultivo-Fiscal e, a eles levados pelos interessados.
- IV. Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

CLÁUSULA VINTE E UM – As deliberações da Assembleia-Geral são de cumprimento obrigatório a todos os condôminos e, no que couber, ao residente e/ou ao visitante a qualquer título, independentemente do seu comparecimento ou voto, cabendo ao síndico executá-las e fazer que as mesmas sejam cumpridas.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – Das Assembleias-Gerais serão lavradas atas, por meio eletrônico, e colecionadas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e pelo secretário. Serão registrados os votos declarados, a



pedido do condômino dissidente participante da assembleia e da discussão.

§ 1º – O secretário da Assembleia-Geral terá o prazo de sete dias para entrega da ata assinada por ele e pelo presidente, ao Síndico, para os devidos registros.

§ 2º – O Síndico terá o prazo de cinco dias contados do recebimento da ata assinada, para registro no cartório competente e enviar, por meio eletrônico ou físico cópia da ata a todos os condôminos.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – As despesas com a Assembleia-Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as atinentes à Assembleia-Geral convocada para apreciação de recursos improvidos de condômino ou convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos, na forma da CLÁUSULA SÉTIMA, por estes serão pagas.

CAPÍTULO V – DO CONSELHO CONSULTIVO-FISCAL

CLÁUSULA VINTE E QUATRO – O Conselho Consultivo-Fiscal é integrado por 6 (seis) membros efetivos e 6 (seis) suplentes, dentre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, competindo-lhe:

- I. Fiscalizar todos os atos e as contas do síndico, emitindo seu parecer à Assembleia-Geral Ordinária face ao exame das prestações de contas, nos termos da legislação vigente e desta Convenção.
- II. Dar parecer à Assembleia-Geral Ordinária sobre a proposta orçamentária, a remuneração do síndico e a conseqüente taxa mensal.
- III. Dar parecer ao síndico e registrar em ata de reunião do Conselho, aprovando ou não, em matéria relativa a despesas de valor superior a dez (10) salários mínimos, assegurado recurso voluntário à Assembleia-Geral.
- IV. Comunicar, por seu presidente ou secretário, irregularidades verificadas, aos condôminos, por meios eletrônicos com certificado de recebimento, carta registrada ou protocolada.
- V. Assessorar o síndico, quando por ele solicitado, nas questões de interesse do condomínio, emitindo seu parecer por escrito ou registrando-o em ata de reunião do Conselho.
- VI. Opinar, se convocado ou consultado, nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos.
- VII. Auxiliar o síndico na administração do Condomínio.
- VIII. Declarar a vacância dos cargos de síndico e subsíndico mediante manifestação expressa destes ao Conselho Consultivo-Fiscal.
- IX. Afastar o síndico e o subsíndico quando estes abandonarem suas atribuições ou as desviarem da sua finalidade, assegurado recurso à Assembleia-Geral.
- X. O presidente, o vice-presidente e o secretário do Conselho Consultivo-Fiscal exercerão



seus mandatos até a posse dos seus substitutos, a realizar-se até o início do mandato dos eleitos, quando tomarão posse os novos conselheiros e serão eleitos os novos presidente, vice-presidente e secretário.

§ 1º – É permitida a reeleição para os cargos de presidente, vice-presidente e secretário.

§ 2º – Os conselheiros suplentes, quando presentes, terão o mesmo direito de voto dos membros efetivos, mesmo com as presenças destes.

- XI. Toda matéria trazida à apreciação do Conselho Consultivo-Fiscal, para ser aprovada deverá ter maioria simples dos votos dos presentes, exigindo-se, em qualquer hipótese, a presença mínima de 4 (quatro) conselheiros.
- XII. O conselheiro que praticar ato prejudicial ao condomínio ou promover a discórdia entre os conselheiros, faltando com as normas da boa educação e dos bons costumes, será afastado de suas funções e ficará impedido de participar das reuniões do Conselho Consultivo-Fiscal por três anos, a critério do próprio Conselho, em deliberação da sua maioria presente, cabendo recurso voluntário para a Assembleia-Geral.
- XIII. O Conselheiro que faltar, sem justificativa, no período de doze meses – entre maio e abril – quatro ou mais reuniões, será excluído do quadro de Conselheiros, mediante comunicação escrita do Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal, ao Conselheiro faltante.
- XIV. Em caso de vacância ou afastamento dos ocupantes dos cargos de síndico e subsíndico, o presidente e o vice-presidente do Conselho Consultivo-Fiscal exercerão, respectivamente, as funções de síndico e subsíndico, auferindo o respectivo pró-labore, fazendo a convocação da Assembleia-Geral nos termos da cláusula vinte e quatro.
- XV. A análise das prestações de Contas do Síndico, em que se fundamenta o Parecer do Conselho à Assembleia de que trata o Inciso I, poderá ser feita por Condômino – Conselheiro ou não, ou ainda por profissional habilitado, cuja indicação deverá ser previamente aprovada pelo Conselho, e cujo parecer estará sujeito à aprovação do Conselho.

CAPÍTULO VI – DO SÍNDICO

CLÁUSULA VINTE E CINCO – A administração do prédio QUINTAS DA ALVORADA caberá ao síndico, condômino eleito pela Assembleia-Geral, com mandato de um ano, iniciando no dia primeiro de maio e terminando no dia 30 de abril.

§ 1º - Após o registro no cartório competente da ata que o elegeu, a partir de primeiro de maio o síndico fica constituído como procurador do Condomínio, para representá-lo ativa e passivamente, em juízo e fora dele,

§ 2º Compete ao Síndico, entre outras previstas em Lei, e as que eventualmente forem determinadas em Assembleia Geral, as seguintes atribuições:

- I. Representar o Condomínio perante quaisquer repartições ou órgãos públicos federais,



- estaduais ou municipais, autarquias, fundações e empresas de economia mista;
- II. Requerer e assinar guias e pagar tributos, taxas e outros encargos;
 - III. Requerer documentos e certidões onde se fizerem necessários;
 - IV. Assinar projetos;
 - V. Abrir contas bancárias e assinar cheques;
 - VI. Celebrar contratos;
 - VII. Dar recibos e quitações;
 - VIII. Constituir advogado para o patrocínio dos direitos do Condomínio, com poderes das cláusulas ad judicium et extra no respetivo contrato de prestação de serviços e honorários advocatícios, bem como em trabalhos de consultorias.
 - IX. Contratar um assessor, ouvido o Conselho Consultivo-Fiscal, que deverá ser profissional de nível superior, ou empresa do ramo; em ambas as hipóteses há de ser comprovada competência em administração condominial e notória idoneidade econômico-financeira, ficando vedada a contratação de parentes até terceiro grau.
 - X. Dirigir e supervisionar a administração do prédio.
 - XI. Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, as deliberações das Assembleias-Gerais, o Regimento Interno e as normas complementares.
 - XII. Contratar gerente e empregados do condomínio, observada a quantidade definida no Quadro de Pessoal, fixando-lhes a remuneração e funções consoante Convenção Coletiva de Trabalho, bem como contratar acima do Quadro de Pessoal e dispensar empregados ouvido o Conselho Consultivo-Fiscal.
 - XIII. Supervisionar as obras de infraestrutura, especialmente as relacionadas com urbanização, conservação de vias de acesso e circulação, distribuição de água, luz, esgoto e outras que se fizerem necessárias, a critério de pareceres fundamentados de autoridades públicas ou de condôminos com reconhecidos conhecimentos técnicos.
 - XIV. Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia-Geral.
 - XV. Submeter à prévia aprovação do Conselho Consultivo-Fiscal a elaboração de projetos, execução de obras ou aquisição de bens, cujo valor global seja superior a 10 (dez) salários mínimos.
 - XVI. Convocar a Assembleia-Geral Ordinária para, preferencialmente, a primeira quinzena de abril e as Assembleias-Gerais Extraordinárias quando julgar conveniente, ouvido o Conselho Consultivo-Fiscal, ou lhe for requerido por quantos representem um quarto dos condôminos ou tão logo tenha conhecimento da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.





- XVII. Prestar mensalmente, ao Conselho Consultivo-Fiscal as contas de sua gestão, na forma mercantil e acompanhadas da documentação respectiva e, anualmente ao término de sua gestão, apresentar relatório de suas atividades e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte.
- XVIII. Facultar a cada condômino, a consulta às contas do movimento financeiro e prestar-lhe, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração.
- XIX. Responsabilizar-se pela guarda e conservação dos bens patrimoniais do Condomínio, reportando ao Conselho Consultivo-Fiscal a ocorrência de danos.
- XX. Guardar e conservar os documentos contábeis do Condomínio, por pelo menos cinco anos, observando os casos em que a regulamentação própria estabeleça prazo maior, como guias de recolhimento do FGTS e INSS.
- XXI. Cobrar e receber todos os haveres, as quotas de despesas ordinárias e extraordinárias, fundo de reserva, taxa de utilização excessiva de água, multas, juros e honorários advocatícios, bem como pagar todas as obrigações via rede bancária.
- XXII. Proceder à arrecadação do passivo, por meio de cobranças diretas ou contratadas, realizando acordos, dos quais serão homologados pelo Conselho Consultivo-Fiscal aqueles de valor superior a 10 (dez) taxas de Condomínio.
- XXIII. Procurar, por meios amigáveis, dirimir divergências entre condôminos.
- XXIV. Obter a anuência do Conselho Consultivo-Fiscal para modificar projetos ou estruturas do prédio ou para a realização de benfeitorias nas áreas comuns.
- XXV. Depois de aprovação da Assembleia-Geral, contrair empréstimos, celebrar contratos de arrendamento, de comodato, de aluguéis e de participações em áreas de uso comum, estabelecendo as condições claras e convenientes.
- XXVI. Comunicar, por escrito, ao Conselho Consultivo-Fiscal e à Assembleia-Geral, de imediato, as citações e intimações que receber, oriundas do poder público.
- XXVII. Disponibilizar ao Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal, acesso ao sistema de informação do Condomínio.
- XXVIII. Entregar ao sucessor, sob recibo, ao término de sua gestão, todos os livros, documentos e pertences do condomínio, em seu poder, e no prazo de até 20 (vinte) dias, a prestação de contas do último mês de sua gestão.
- XXIX. Manter o sistema informatizado do condomínio atualizado e protegido.
- XXX. Divulgar entre os condôminos, por meio eletrônico, a data, hora e local das reuniões do Conselho Consultivo-Fiscal.



§ 3º. Os contratos celebrados com parentes do síndico até segundo grau ou com proprietários deverão ter justificativa prévia com ampla divulgação entre os condôminos.

CLÁUSULA VINTE E SEIS – Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico.

§ 1º. O subsíndico em exercício fará jus ao pró-labore devido ao síndico e este não receberá essa pecúnia enquanto estiver afastado.

§ 2º. Na hipótese de ausência do síndico e do subsíndico, estes serão substituídos pelo presidente e pelo vice-presidente do Conselho Consultivo-Fiscal.

§ 3º. As ausências deverão ser previamente comunicadas ao Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal.

§ 4º. Em caso de vacância do cargo, será convocada Assembleia-Geral Extraordinária para eleição do síndico e subsíndico no prazo de até 30 (trinta) dias, para complementação do mandato.

CLÁUSULA VINTE E SETE – O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações que contrair em nome do Condomínio, ressalvada a hipótese de excesso, quando responderá civil e criminalmente conforme requerer o caso.

CAPÍTULO VII – DO ORÇAMENTO – Receitas e Despesas

CLÁUSULA VINTE E OITO – Constituem receitas comuns do condomínio: taxas ordinária e extras, rendimentos sobre aplicações financeiras, taxa de excesso do consumo de água, multas e juros, taxa de transporte coletivo, taxa de fundo de reserva e outras.

§ 1º – O Fundo de Reserva tem por finalidade garantir a continuidade e o bom funcionamento do Condomínio em caso de despesas imprevistas e emergenciais, podendo ser utilizado exclusivamente com essa finalidade.

§ 2º – O valor máximo do fundo de reserva será correspondente a três vezes o valor de 183 (cento e oitenta e três) taxas mensais ordinárias. Ao atingir o valor máximo, serão interrompidos os depósitos mensais.

§ 3º – O reinício dos depósitos no fundo de reserva, por força da alteração do valor da taxa ordinária, acontecerá quando o seu valor mínimo for menor ao equivalente a duas vezes e meia o valor de 183 (cento e oitenta e três) taxas mensais ordinárias. Ao atingir o valor mínimo, serão reiniciados os depósitos mensais.

§ 4º – Ao ser utilizado o Fundo de Reserva serão reiniciados os depósitos mensais, independentemente de ter ou não sido atingido o valor mínimo mencionado no parágrafo anterior.

CLÁUSULA VINTE E NOVE – Constituem despesas comuns do condomínio:



- I. As relativas a conservação, limpeza, reparos, segurança e reconstrução das partes e coisas comuns especialmente suprimento de água, vias, praças e áreas comunitárias.
- II. As relativas a zeladoria, empregados e rateio das despesas de portaria.
- III. As relativas a manutenção e operação dos sistemas de captação e distribuição de água, iluminação e comunicação de propriedade comum.
- IV. Tributos e emolumentos que recaem ou vierem a recair sobre as áreas comuns, independentemente de tributações ou incidências outras sobre as áreas privativas.
- V. Pagamento das quotas de urbanização aprovadas em Assembleia.
- VI. Pagamento das obras aprovadas.
- VII. Pagamento das despesas de administração do Condomínio.

CLÁUSULA TRINTA – Ficarão a cargo do condômino as despesas decorrentes de atos praticados por ele, seus descendentes, visitantes e prepostos, bem como o aumento de despesas a que der causa.

CAPÍTULO VIII – DAS PENALIDADES

CLÁUSULA TRINTA E UM – Das multas, juros e honorários

§ 1º – O condômino em atraso com o pagamento das contribuições estará sujeito a:

- I. Multa no percentual máximo fixado em lei.
- II. Juros de mora à razão de 1% ao mês sobre o valor atualizado do débito, a partir de 30 (trinta) dias de atraso, com termo inicial no dia seguinte ao do vencimento.
- III. Honorários de 10% a 20% sobre o valor atualizado do débito em caso de terceirização da cobrança, observado o contrato de honorários e respeitado o percentual fixado pelo juiz na ação de cobrança.
- IV. Após o prazo de 90 (noventa) dias, subsistindo a inadimplência, será o débito cobrado judicialmente, com os acréscimos de atualização monetária, juros, multa e honorários.

§ 2º – O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta convenção ou no regimento interno ficará sujeito à multa de até 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente da indenização por perdas e danos que se apurarem.

§ 3º – O condômino que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou moradores, poderá ser penalizado com multa correspondente até 10 (dez) vezes o valor de suas contribuições mensais.



CAPÍTULO IX – DO PROCEDIMENTO ELEITORAL

CLÁUSULA TRINTA E DOIS – O procedimento para a eleição dos cargos de síndico e subsíndico será conduzido da seguinte maneira:

- § 1º – O Conselho Consultivo-Fiscal, durante a primeira quinzena do mês de janeiro constituirá comissão eleitoral, composta de 3 (três) membros-conselheiros, sendo um presidente, um secretário e um vogal, para instalar o processo eleitoral dos cargos de síndico e de subsíndico, publicando via sítio e carta-circular à comunidade de condôminos, o calendário para recebimento de inscrições dos candidatos, de impugnação e resposta, bem como de recursos e contra-razões, até o último dia útil da segunda quinzena de janeiro, com os requisitos constantes dos parágrafos primeiro e segundo da CLÁUSULA QUINTA, desta Convenção.
- § 2º – Findo o prazo das inscrições, serão divulgados aos Condôminos os nomes dos inscritos e aquele interessado em impugnar alguma das candidaturas, terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentá-la, ao presidente da Comissão, que notificará o candidato cuja inscrição foi impugnada, para resposta, também, no prazo de 10 (dez) dias, formando, em seguida, o procedimento eleitoral contraditório instruído com as peças de impugnação e defesa, e com as informações, estas a cargo do Secretário da Comissão, sobre atendimento dos requisitos previstos na Convenção e observância do prazo, remetendo o procedimento para deliberação do presidente do Conselho, que poderá, em despacho fundamentado, homologar, ou não, a inscrição, no prazo de 10 (dez) dias úteis.
- § 3º – Desse despacho da presidência do Conselho Consultivo-Fiscal caberá recurso voluntário, no prazo de 5 (cinco) dias, para o plenário do Conselho Consultivo-Fiscal, de cuja deliberação caberá recurso especial, também no prazo de 5 (cinco) dias, para Assembleia-Geral Extraordinária, como última instância.
- § 4º – A Assembleia-Geral Extraordinária será convocada pelo síndico, a pedido do recorrente, com a finalidade única e exclusiva de deliberar sobre o recurso especial, no prazo de 15 (quinze) dias úteis. O recorrente arcará com todas as despesas de convocação e realização de Assembleia-Geral Extraordinária, nos termos da CLÁUSULA VINTE E TRÊS.
- § 5º – Todos os prazos serão contados a partir da data do recebimento da notificação decorrente da impugnação e dos recursos, mediante assinatura no Livro de Protocolo.
- § 6º – Todo o processo eleitoral, na sua fase contenciosa, há de iniciar-se na segunda quinzena de janeiro e findar-se na primeira quinzena de março.



CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

CLÁUSULA TRINTA E TRÊS – Todos os ocupantes, ainda que eventuais, das coisas e partes comuns do prédio, todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal e singular, estão sujeitos à presente convenção, que somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos com condições de voto e de serem votados, após a realização de duas reuniões, no mínimo, para audiência dos condôminos, convocadas pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo-Fiscal.

CLÁUSULA TRINTA E QUATRO – A Assembleia-Geral que fixar o valor da taxa de condomínio e, eventualmente, da taxa extraordinária poderá fixar o valor da multa abaixo do teto legal e conceder descontos de estímulo à pontualidade pelo pagamento antecipado dessas taxas.

CLÁUSULA TRINTA E CINCO – Os casos omissos, na presente Convenção, serão resolvidos pelo síndico, que aplicará, no que couber, a Lei 4.591, de 16.12.1964 e legislação pertinente.

CLÁUSULA TRINTA E SEIS – O Regimento Interno, que se encontra registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos sob o número 359463, ficará fazendo parte integrante desta Convenção.

CLÁUSULA TRINTA E SETE – Esta Convenção, o Regimento Interno e a ata da Assembleia-Geral Extraordinária, serão registrados no Cartório de Notas, Títulos e Documentos de Brasília, DF, em até cinco dias úteis, a contar do primeiro dia útil após a realização da Assembleia-Geral. No momento em que for obtida a regularização da situação fundiária do Condomínio, esta Convenção e o Regimento Interno obrigatoriamente deverão, também, ser registrados no Cartório do Registro de Imóveis da Jurisdição. A presente convenção entra em vigor na data da Assembleia que a aprovar.

ANEXOS

Integram esta Convenção os seguintes anexos:

- I. Escritura da matrícula 7090
- II. Memorial Descritivo elaborado por Juvenal Nunes da Cruz
- III. Memorial Descritivo elaborado por Paulo Afonso de Oliveira Goulart
- IV. Memorial Descritivo elaborado por T & F Serviços Topográficos e Construções EIRELI – ME (Topografia Brasília), assinado por Romildo Peres de Souza
- V. Memorial Descritivo elaborado por Topografia e Engenharia Neves Magalhães com base em georreferenciamento, assinado por José Marques Fonseca Magalhães
- VI. Memorial Descritivo do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área do Condomínio, executado pelo Engenheiro Cartógrafo Aziz Sallum, CREA-RJ 39.105/D, em 2018