

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento institui-se a Convenção do Condomínio Jardim Europa II, situado na Fazenda Paranoazinho, próximo à rodovia DF 150, na região de Sobradinho - Distrito Federal, elaborada de conformidade com a Lei nº 4591 de 16 de Dezembro de 1964 e suas alterações subsequentes, visa estabelecer as normas e regras básicas de funcionamento do condomínio estabelecendo direitos e deveres de cada um, na forma a seguir:

CAPÍTULO I

DA PROPRIEDADE

Art. 1º - O referido condomínio apresenta uma área total de 252.545m² formado 27(vinte e sete) quadras, seccionadas em 514 lotes, sendo 474 residenciais e 40 comerciais, assim discriminados:

Lotes Residenciais:

Quadra A(39); Quadra B(38); Quadra C(32); Quadra D(26); Quadra E(18); Quadra F(06); Quadra G(15); Quadra H(17); Quadra I(31); Quadra J(34); Quadra K(22); Quadra L (08); Quadra M(26); Quadra N(22); Quadra O(27); Quadra P(23); Quadra Q(19); Quadra R(21); Quadra S(17); Quadra T(14); Quadra U(05); Quadra V(06); Quadra Y(08).

Lotes Comerciais: Quadra A(13); Quadra B(11); Quadra C(16).

Parágrafo Único - Fazem parte também da área total, as áreas de uso comum a todos os moradores, sendo considerada inalienável, indivisível e indissolúvel, cuja finalidade venha a atender às áreas de recreação, vias de acesso de veículos e estacionamento, circulação interna de pedestres, calhas e redes dos respectivos sistemas de águas pluviais, tubulação de abastecimento de água potável, tubulação seca de distribuição de energia elétrica e de telefonia, tubulação de esgotos sanitários, bem como toda programação visual, portaria social/serviços, muros e grades que delimitam a área do condomínio, e todas as demais benfeitorias e equipamentos que, por natureza ou destinação são de uso comunitário, tais como sede administrativa, zeladoria, depósitos e outros.

Art. 2º As unidades autônomas e de uso comum têm suas dimensões, locações e características individuais constantes da planta de parcelamento, parte integrante deste instrumento.

Art. 3º As benfeitorias erguidas nas frações ideais pertencem aos condôminos e se destinam ao seu usufruto, devendo ser realizadas de acordo com as normas de edificação e gabarito vigentes, respeitando-se a legislação pertinente e as cláusulas desta convenção.

Art. 4º Cada unidade autônoma deverá ser dotada de instalações sanitárias, fossas sépticas, medidores de água padrão CAESB e luz padrão CEB, tipo mureta com entrada e saída subterrânea, bem como as áreas de uso comum, sendo que as despesas de instalação, uso e manutenção das áreas comuns serão rateadas entre as unidades autônomas.

Art. 5º Vedado ao proprietário de Fração Ideal nas quadras aqui estabelecidas como residenciais construir, em sua fração, todo e qualquer tipo de casa comercial ou de culto religioso que descaracterize o fim residencial do imóvel.

Art. 6º Todos os projetos de construção de qualquer natureza dentro das áreas comuns serão submetidos à apreciação da Comissão de Obras e do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 7º São direitos dos Condôminos:

I- Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, para fins unicamente residenciais, nas assim caracterizadas, ou comerciais, desde que não prejudique os demais condôminos, e não infrinja as normas legais ou disposições constantes desta convenção;

II- Usufruir das áreas comuns, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

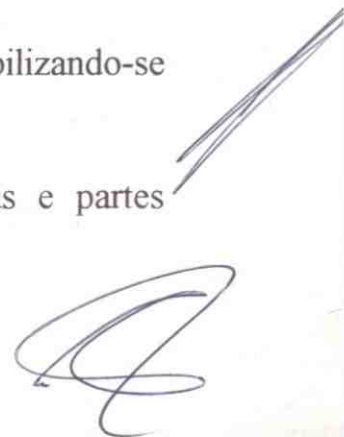
III- Utilizar os serviços de portaria/zeladoria desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para tarefas internas em suas unidades autônomas;

IV- Comparecer às Assembléias Gerais do condomínio, podendo delas participar, votar e ser votado.

Art. 8º São deveres dos Condôminos:

I- Conservar limpa e tratada sua área autônoma, responsabilizando-se pela segurança e atos ocorridos no seu interior;

II- Guardar decoro e respeito quanto ao uso das coisas e partes comuns, bem como nas respectivas unidades autônomas;



III- Acondicionar o lixo e os detritos de forma adequada em sacos plásticos, devidamente fechados e colocados em local próprio, nos horários a serem definidos no Regimento Interno que acompanha a presente Convenção;

IV- Contribuir para as despesas referentes a obras comuns ao Condomínio, na proporção das respectivas frações Ideais, em datas e valores estipulados e aprovados em Assembléia Geral;

CAPÍTULO III

DAS DESPESAS ATRIBUÍDAS AOS CONDÔMINOS

Art. 9º Constituem despesas comum do Condomínio:

I- As relativas à manutenção, conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do condomínio;

II- Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do condomínio;

III- Remuneração do Síndico, Subsíndico, zelador e demais empregados da Administração, bem como as relativas aos encargos trabalhistas;

IV- Constitui ainda como despesas do condomínio, taxas de contribuição com entidades de classe, tais como: Associação de Moradores e Federação de Condomínio.

Art. 10º Cabe à Assembléia Geral Ordinária fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, até o quinto dia útil de cada mês, realizando-se rateio na proporção das respectivas frações ideais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As unidades autônomas comerciais pagarão taxa de condomínio igual as das residenciais até quando a edificação do lote estiver pronta e as salas e ou lojas forem ocupadas, a partir do ato de ocupação as unidades comerciais pagarão taxa de condomínio diferenciada bem como as salas e lojas ali edificadas.

Parágrafo Segundo: O valor da taxa de condomínio das salas e ou lojas construídas nos lotes comerciais, será estipulada pelos Conselhos Consultivo e Fiscal.

Art. 11º Serão rateadas entre os condôminos, na proporção de cada fração ideal das unidades autônomas, as despesas extraordinárias, dentro de quinze dias a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do Condomínio.



Art. 12º Serão de inteira responsabilidade de cada condômino, as despesas de que vier a dar causa, seja para uma limpeza não rotineira, seja para reparos devidos à sua ação ou omissão.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio, mesmo que pôr omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma.

Art. 13º O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária; o déficit, se houver, será rateado entre os condôminos e arrecadado nos termos do artigo Décimo primeiro desta convenção.

Parágrafo Único - Os bens móveis e imóveis dados como forma de pagamento de valores devidos ao condomínio serão revertidos da melhor forma, em interesse comum do condomínio.

Art. 14º Da arrecadação, para cobrir as despesas correntes do condomínio, 5% (cinco por cento) se destinam ao fundo de reserva.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 15º A Administração do condomínio caberá a um Síndico, um Subsíndico e um conselho consultivo composto, no mínimo, por cinco membros, prevalecendo sempre um número ímpar, todos condôminos eleitos em Assembléia Geral, pelo prazo de dois anos, podendo ser reeleitos.

Art. 16º Ao Síndico compete:

I- Pagar, receber, emitir cheques, assinar contratos, representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse;

II- Superintender a Administração do condomínio;

III- Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e todas as deliberações das Assembléias Gerais;

IV- Admitir e demitir empregados necessários à tarefa de administrar o condomínio, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração;

V- Ordenar reparos urgentes na área destinada a uso comum, ou adquirir o necessário à segurança e conservação do condomínio;

VI- Convocar a Assembléia Geral Ordinária na época estabelecida nesta Convenção, bem como as demais Assembléias, sempre que assunto relevante necessite de exame e de deliberação do condomínio;

VII- Prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral Ordinária, acompanhada da documentação respectiva, e propor o orçamento para o exercício seguinte;

VIII- Apresentar balancete mensal, aprovado e assinado pelo Conselho Fiscal, obtendo a mais ampla divulgação entre os Condôminos;

IX- Manter e escriturar o livro caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;

X- Cobrar, inclusive em juízo, se for o caso, as quotas que couberem aos condôminos, nas despesas maiores ou extraordinárias do que lhes couber em rateio, após sua competente aprovação pela Assembléia Geral, bem como multas impostas a qualquer condômino pelo não cumprimento de disposições legais, das obrigações e deveres inscritos nesta Convenção;

XI- Dar ciência aos condôminos das citações recebidas e, se for o caso, convocar Assembléia Geral para deliberar sobre a matéria;

XII- Procurar , por meios persuasivos , dirimir divergências entre condôminos;

XIII- Entregar em perfeita ordem ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio em seu poder.

Parágrafo Único - É da competência do Síndico firmar acordo Judicial ou Extrajudicial para recebimento de dívidas, em comum acordo com o conselho consultivo, mesmo que o interesse comum entre em desacordo com as cláusulas de multa desta Convenção.

Art. 17º O Síndico poderá delegar tarefas administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Art. 18º O Síndico e o subsíndico terão suas remunerações fixadas pelos Conselhos Consultivo e Fiscal .

Art. 19º Em seus impedimentos eventuais, o síndico deverá comunicar à Administração , por escrito, o motivo para tal, sua duração, bem como a pessoa que o substituirá no período. Essa substituição não o exime da responsabilidade dos atos de seu substituto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de sua destituição, o Síndico entregará imediatamente a Administração do Condomínio, prestando contas ao Conselho Fiscal;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocorrência do fato previsto no parágrafo anterior, a Assembléia indicará um substituto para completar o mandato, podendo este ser ou não o subsíndico.

Art. 20º O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos que der causa por dolo ou desídia.

Art. 21º Ao Subsíndico compete:

I- Auxiliar e substituir o Síndico na Administração em seus impedimentos legais e eventuais.

Parágrafo Único - Segue-se o disposto no Artigo décimo sétimo, décimo oitavo, décimo nono, vigésimo bem como o disposto nos parágrafos destes artigos.

Art. 22º Ao Conselho Consultivo compete:

I- Exercer gratuitamente a função de auxiliar o Síndico na Administração e, na ausência do síndico e Subsíndico, substituí-los em seus impedimentos legais e eventuais.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

Art. 23º A Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente suas funções por dois anos, com direito à reeleição. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 24º Ao Conselho Fiscal Compete:

- I- Fiscalizar as contas do Administrador, relatórios e comprovantes;
- II- Analisar, aprovar e assinar os balancetes mensais;
- III- Comunicar aos condôminos, por carta protocolada ou por via postal, as irregularidade verificadas nas contas do Condomínio;
- VI- Emitir parecer sobre as contas do síndico, relativa ao exercício findo, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- V- Analisar, a qualquer tempo e a pedido da Assembléia, a situação das contas do Condomínio;
- VI- Abrir, encerrar e rubricar o Livro-caixa.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 25º A Assembléia Geral é o órgão de deliberação máxima do Condomínio. As decisões aprovadas em Assembléia deverão ser acatadas por todos, não havendo grau de recurso, salvo se tais decisões ferirem a Legislação, a presente Convenção de Condomínio, ou o Regimento Interno, podendo, neste caso, ser impetrado recurso por via Judicial.

Art. 26º As Assembléias Gerais estão assim caracterizadas:

a) Ordinária - realizada pelo menos uma vez por ano, na forma prevista nesta convenção .

b) Extraordinária - convocada a qualquer tempo, desde que obedecendo ao constante desta Convenção, tendo como finalidade e objetivo únicos a resolução de questões de interesse do condomínio que não possam ser tratadas nas assembléias ordinárias, ou resolvidas pelos condôminos.

Art. 27º As convocações das Assembléias Gerais Extraordinárias ou Ordinárias deverão ter a mais ampla divulgação entre os condôminos, na forma estabelecida nesta Convenção e deverão conter, obrigatoriamente, além de data, local e hora da reunião, o resumo da ordem do dia e dos assuntos a serem tratados.

Art. 28º A Assembléia Geral Extraordinária será convocada pelo Síndico ou pelos condôminos . Os condôminos poderão fazê-lo desde que em número que represente, no mínimo, um terço do número geral de moradores do condomínio.

Art. 29º Compete à Assembléia Geral Extraordinária discutir, aprovar ou rejeitar todas as questões de interesse do Condomínio que não sejam privativas da Assembléia Geral Ordinária.

Art. 30º As Assembléias Gerais Extraordinárias se realizarão em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, dois terços dos condôminos votantes e, em segunda convocação, com qualquer número.

Art. 31º A convocação da Assembléia Geral Ordinária será acompanhada da prestação de contas da Administração do Condomínio, da proposta de orçamento para o próximo exercício e do Parecer do Conselho Fiscal sobre a prestação de contas apresentada pelo Síndico em exercício.

Art. 32º Entre a data da convocação da Assembléia Geral Ordinária e sua realização, deverá mediar um prazo de 15 (quinze) dias no mínimo.

Parágrafo Primeiro - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão também convocadas com o mesmo prazo consignado no caput deste artigo. Esse prazo poderá ser reduzido para 8 (oito) dias por motivos de alto interesse do condomínio.

Parágrafo Segundo - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e segunda convocação, mediando entre ambas o período mínimo de trinta minutos entre uma e outra convocações.

Art. 33º O Síndico endereçara as convocações das Assembléias para as respectivas unidades do condomínio, mediante protocolo, salvo se o condômino comunicar outro endereço para correspondência, caso em que a convocação poderá ser feita por via postal. Se a convocação não atingir cinquenta por cento mais um dos votos representativos do condomínio, nova convocação será feita por meio de edital, que será publicada, por dois dias consecutivos, em jornal local de grande circulação.

Art. 34º As Assembléias serão presididas pelo Síndico, Subsíndico ou por um dos membros do Conselho Consultivo, ou ainda por condômino indicado no ato da reunião, que designará um dos condôminos presentes para a função de secretário ad hoc, tendo como função precípua o registro, em livro próprio, da Ata circunstanciada da reunião, que será assinada pelos condôminos ou procuradores legalmente constituídos e registrada em Cartório de Notas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data da reunião.

Art. 35º Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencam. O resultado das votações se fará por maioria simples de votos (cinquenta por cento mais um) dos presentes.

Parágrafo Primeiro - É lícito ao condômino, fazer-se representar, nas Assembléias, por procuradores com poderes específicos, condômino ou não, desde que não seja representante do Administrador ou do Conselho Fiscal.

Parágrafo Segundo - Caso uma unidade autônoma pertença a vários proprietários, estes elegerão um deles para representá-la na Assembléia, mediante apresentação ao Presidente, de documento que o credencie, o que deverá ser registrado em ata.

Parágrafo Terceiro - Só poderá participar das Assembléias, com direito a votar e ser votado, o condômino que estiver em dia com as suas obrigações referentes ao Condomínio.

Art. 36º - A Assembléia Geral Ordinária se realizará na segunda quinzena de março de cada ano e a ela compete:

- I - Apresentar o relatório de prestação de contas da Administração, relativo ao ano civil findo;
- II - Discutir e votar o orçamento para o próximo exercício, fixando quotas para fundos de reserva, se convier;
- III - Votar todas as matérias submetidas à apreciação da Assembléia.



MICROFILME
Parágrafo Único - As Assembléias Gerais Ordinárias se realizarão em primeira convocação com a presença de, no mínimo, dois terços do número total de condôminos e, em segunda convocação, com qualquer número.

Art. 37º - As Assembléias Gerais Extraordinárias, convocadas na forma prevista nesta Convenção, se realizarão sempre que o interesse coletivo indicar sua necessidade, e a elas compete:

- I- deliberar sobre as matérias de sua convocação;
- II- decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e que possam prejudicar a um ou mais condôminos;
- III- decidir sobre a destituição da Administração do condomínio e seu orçamento, proposta pela Administração;
- IV- examinar proposta da Administração sobre alterações referentes ao orçamento do condomínio;
- V- discutir e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse do condomínio constantes da convocação.


Art. 38º Os resultados das votações nas Assembléias Gerais serão comutados por maioria comum de votos, calculados na forma prescrita nesta Convenção, à vista do livro de presença por todos assinado.

Art. 39º As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - Após oito dias, no máximo, a contar da data da realização das Assembléias, o Administrador fará afixar as deliberações nelas tomadas, em lugar visível no condomínio, onde permanecerão no mínimo por dez dias, enviando cópia a todos os condôminos, por carta ou protocolo, para conhecimento geral.

Art. 40º Das Assembléias Gerais serão elaboradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, às quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que poderão fazer constar da ata quaisquer observações pertinentes, inclusive suas declarações de voto, quando discordantes.

Parágrafo Único - As despesas com as Assembléias Gerais serão inscritas à débito do condomínio, quando convocadas pelo Síndico. As despesas com a realização de Assembléias convocadas pelos condôminos serão pagas por estes.



CAPÍTULO VII

DAS ELEIÇÕES

Art. 41º Fica estipulado, até 30 dias a contar da data de aprovação desta Convenção de Condomínio, o prazo para realização da eleição para os cargos de Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo e membros do Conselho Fiscal, devendo esta obedecer aos seguintes critérios:

I- As eleições serão realizadas por meio da apresentação de chapas, até 15 dias antes da data das eleições, salvo decisão de assembleia, devendo serem entregues à Administração do condomínio para análise de sua probabilidade e divulgação.

II- A eleição será por maioria simples de votos;

III- Na Assembleia, cada chapa terá 10 (dez) minutos para apresentação dos membros e plataforma de trabalho;

IV- Cada condômino, desde que obedecidos ao disposto nesta Convenção, votará uma única vez, sendo tal voto por escrito, em cédula rubricada pelo Presidente da Mesa e pelo Secretário;

V- Caberá ao Presidente da Mesa a condução, realização e apuração da eleição, dentro dos padrões de lisura e transparência.

VI- A divulgação do resultado das eleições se dará imediatamente após a apuração, com a presença de, no mínimo, um representante de cada chapa, sendo empossada a chapa vencedora, fazendo constar do Livro de Registro das Eleições.

CAPÍTULO VIII

DAS PENALIDADES

Art. 42º Os condôminos em atraso com as contribuições determinadas pelas Assembleias pagarão 20% (vinte por cento) de multa, com correção monetária igual à da caderneta de poupança, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data de vencimento do respectivo prazo fixado pela Assembleia. O não pagamento das contribuições pelo condômino nos prazos fixados poderá ser motivo de ação judicial a ser movida contra a inadimplente, sujeitando-se obviamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Art. 43º Além das penas cominadas em Lei, fica o condômino que, transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa taxada de meio a dois salários mínimo local, de acordo com a gravidade da infração, sem prejuízo das demais consequências civis e penais do seu ato.

Parágrafo Único - A multa deverá ser imposta pelo Síndico e deverá ser paga pelo infrator em cinco dias úteis contados da data da notificação. O condômino poderá impetrar recurso das multas junto ao Conselho Fiscal, que decidirá de forma irrecorrível sobre o fato, sendo tal recurso feito por escrito.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44º A presente Convenção, que sujeita todo proprietário a cumpri-la ou ocupante do condomínio, de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente pode ser modificada por dois terços dos votos do Condomínio.

Parágrafo Único - É permitido acrescentar, por aditamento aprovados em Assembléia, termos a essa Convenção, desde que não contradigam os ora estabelecidos.

Art. 45º Fica estabelecido nesta Convenção à Associação ou filiação do condomínio à Entidades de Lazer, tais como: Associação de Moradores do Grande Colorado e Federação das Associações dos condomínios horizontais do DF, que defendam os interesses do condomínio.

Art. 46º As disposições estipuladas nesta convenção, serviram de base para a elaboração do Regimento Interno do conjunto, consubstanciado nos artigos quadragésimo sétimo e quadragésimo oitavo deste instrumento. Os casos omissos serão regulados pelas disposições que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei Federal nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964.

Art. 47º Fica eleito o foro da Comarca de Brasília-DF para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus dispositivos.



REGIMENTO INTERNO

Art. 48º O presente Regimento Interno do Condomínio Residencial Jardim Europa II é parte integrante da Convenção de Condomínio, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos, ficando o funcionamento do condomínio sujeito a ele, que faz parte integrante e complementar de toda locação, escrita ou verbal, relativa ao mesmo condomínio, estando sujeito às suas disposições não só os proprietários e locatários, como também seus prepostos, empregados, visitantes, clientes, pessoas que mantenham qualquer relacionamento com os usuários das unidades autônomas e o público em geral, bem como os empregados do condomínio, quaisquer que sejam as categorias destes.

Art. 49º As normas deste regimento, cuja observância e obrigatoria, são as seguintes:

I- CIRCULAÇÃO: Todas as áreas de uso comum são públicas do condomínio, tais como circulação de veículos, calçada para pedestre e outras, e devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado ou conservado, ainda que a título precário ou provisório. Quaisquer objetos aí encontrados serão retirados e colocados em local próprio às expensas e por conta e risco de seus proprietários.

II- CONSERVAÇÃO, LIMPEZA, FAXINA: A parte interna de cada unidade será conservada e limpa pelo proprietário ou locatário;

a) A conservação e limpeza das partes comuns do condomínio serão executadas pela Administração, contribuindo cada condômino de forma proporcional às suas quotas mensais.

III- REPARO NAS INSTALAÇÕES: Todo e qualquer conserto nas instalações de água, esgoto sanitário e pluvial, elétrica e telefones, em cada unidade autônoma, será procedido pelo proprietário ou locatário;

a) Quando tais consertos ou reparações ocorrerem nas linhas tronco do condomínio, ou nas instalações de uso comum, e não forem causados por qualquer proprietário ou locatário, os reparos serão procedidos pelo condomínio;

b) Se for apurado que os danos às coisas de uso comum foram causadas por qualquer condômino, ou seus prepostos, ou ainda seus empregados, os reparos serão procedidos pelo condomínio, mas às custas dos causadores, ou responsáveis.

IV- PROIBIÇÕES: É vedado aos condôminos:

a) Fazer, alterar ou modificar as instalações elétricas, hidráulicas ou telefônicas, na área de uso comum, salvo se houver autorização expressa da Administração;

b) Fazer extensões de canalização de fios condutores de eletricidade ou telefone através das áreas comuns;

c) Impedir ou perturbar, por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito na circulação do condomínio;

d) Produzir ruídos ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica, ou por qualquer outra forma perturbar o sossego dos demais ocupantes do condomínio, notadamente após às 22:00 horas, salvo se em ocasiões festivas ou em comum acordo com a vizinhança e devendo para tanto, ter autorização expressa da Administração.

e) Patrocinar, realizar ou consentir que se realizem no condomínio reuniões ilegais, ou ilícitas, contrárias aos bons costumes e à moral;

f) Usar a dependência, ou conduzir-se no condomínio de forma a afetar a integridade e a segurança das pessoas;

g) Introduzir ou conservar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do condomínio, qualquer material que possa provocar danos físicos ou materiais aos condôminos ou às áreas comuns do condomínio;

h) Prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância;

i) Lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio. Para tal finalidade, o lixo após embalado em sacos plásticos adequados, será depositado em local próprio, a ser definido pela Administração;

j) Desacatar, ou deixar de atender às reclamações, determinações e advertências do Administrador do condomínio;

k) Desrespeitar as placas de sinalização na circulação dentro do condomínio;

l) É proibida a lavagem de automóveis nos estacionamentos e vias internas do condomínio.

m) Fazer quaisquer tipo de edificações, construções, cercas, muros, fossas, poços, etc nas áreas verdes das unidades autônomas.

V- FURTOS E ROUBOS: A Administração do condomínio não se responsabiliza pelo desaparecimento de quaisquer objetos ou valores dos condôminos, locatários ou visitas, em quaisquer das dependências do condomínio. No entanto, ocorrido o fato, deverá o mesmo ser comunicado à Administração, ficando reservado ao prejudicado o livre arbítrio em tomar todas as providências que o caso exigir, inclusive o registro de queixa junto às autoridades policiais.

VI- QUEIXAS E RECLAMAÇÕES: Todas as queixas e reclamações dos condôminos ou locatários deverão ser feitas, por escrito, à Administração ou aos seus representantes legalmente constituídos.

VII- DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DOS EMPREGADOS PARTICULARES DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO:

G.1- A menos que haja autorização expressa da Administração, nenhum empregado do condomínio poderá aceitar as chaves de residência, em caso de ausência temporária dos moradores. No caso em que tal autorização venha a ser dada pela Administração, o condômino em questão será sempre o único responsável por qualquer evento danoso que se verificar em sua respectiva casa;

G.2- Os moradores não poderão, em nenhuma hipótese, recorrer aos empregados do condomínio para execução dos serviços particulares durante o horário de serviço remunerado pelo condomínio;

G.3- Fica permitida a lavagem de veículos, obedecido o item G.2 supra, assim como a execução de outros serviços particulares, fora do horário de serviço remunerado pelo condomínio. Nesses casos, não poderão ser utilizados materiais adquiridos pelo condomínio;

G.4- É expressamente proibido, sob qualquer pretexto e durante qualquer intervalo de tempo, estender roupas, tapetes ou similares nas janelas e áreas verdes entre a casa e a via de acesso interna.

H- SEGURANÇA:

H.1- Na eventualidade do surgimento de moléstia infecto-contagiosa, o morador fica obrigado a notificar imediatamente a Administração do condomínio;

H.2- O ingresso de materiais destinados às obras deve ser feito, apenas no horário das 7hs às 20hs, submetendo-se todos os veículos transportadores de carga a uma revista obrigatória, no ato da saída na portaria;

H.3- Todos os funcionários do condomínio deverão ser uniformizados e conduzir, de forma bastante visível, crachá de identificação;

H.4- Todas as pessoas ocupadas na execução de obras ou serviços em áreas autônomas e comuns ficam sujeitas a uma identificação pessoal obrigatória, por meio de ficha cadastral entregue na Administração;

H.5- O acesso de pessoas estranhas ao condomínio, fica condicionado à identificação pela portaria;

H.6- O condomínio deverá contratar e gerenciar o sistema de vigilância diurno e noturno dentro dos seus limites do condomínio, onde poderá ser utilizados recursos eletrônicos, como detectores infravermelho ou circuito interno de TV;

H.7- Toda saída de pessoa estranha ou prestadora de serviço ao condomínio, em caso suspeito, poderá a critério da portaria ou a pedido de um morador ser revista.

I- ANIMAIS DOMÉSTICOS: Os moradores poderão manter, em suas unidades autônomas, animais domésticos de pequeno porte, obedecendo estritamente às seguintes determinações:

I.1- Obedecer aos cuidados sanitários exigidos pelas leis respectivas e pelas condições de segurança requeridas;

I.2- Cada animal deverá possuir atestado de vacinação assinado pelas autoridades competentes. Tal atestado deverá ser apresentado à Administração sempre que solicitado;

I.3- Animais como cães e gatos só poderão circular pelas áreas comuns, munidos de coleira e acompanhados de pessoa que se responsabilize pelo seu comportamento. Esses animais não poderão circular em áreas consideradas como sociais e em especial nas áreas de lazer infantil.

J- OBSERVAÇÕES GERAIS:

As normas, convenções e regulamentos aprovados em assembléia e constantes desta Convenção de Condomínio e Regimento interno devem ser obedecidas , não podendo , quaisquer dos condôminos , alegar desconhecimento delas.

Art. 50º Os casos não previstos nesta Convenção de Condomínio e Regimento Interno serão resolvidos pelo Conselho Consultivo, pela Administração ou , de acordo com sua gravidade , pela Assembléia Geral.

Fica eleito o foro da comarca de Brasília -DF para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus dispositivos.

Cartório do 2º Ofício de Notas de Sobradinho - DF
Identificação por semelhança com a (s) depositada (s)
em meus arquivos a (s) firma (s) da:

José Roberto Costa
Edmilson Raimundo
Silva

Sobradinho - DF, **05 NOV 1997**
Em testemunho _____ da verdade

Albino Bastos Ramos Titular
Vilmar Ferreira Pinto Substituto

AUTORIZADOS

Helton Lutz F. Pinto — Sebastanya I. A. Santos
Aldemiro Carlos de Oliveira — Ronei Pinto Ramos
Luiz de Souza Lima — Manuel Costa Filgueiras



Brasília -DF 12 de Outubro de 1997

Cartório de Sobradinho
Cartório de Sobradinho

CARTÓRIO DE SOBRADINHO
2º Ofício de Notas, Registro Civil, Protocolo de Títulos,
Registro de Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos
Quadra Central Bl. 7 Loja 5 CNJ. Cx/CA - Fone 387-9387
Chefe ALBINO BASTOS RAMOS

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em
Microfilme e h o nº **06177**

Sobradinho (DF) **05 NOV 1997**