

280 103

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO PRIVADO MANSÕES RURAIS LAGO SUL

Os abaixo-assinados, titulares de direito e ação sobre o CONDOMÍNIO MANSÕES RURAIS LAGO SUL, firmam a presente Convenção, para a administração, conservação e ordem interna da área, que se regerá pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelas exposições gerais desta Convenção, pelo regimento interno do Condomínio e pela legislação complementar. A presente Convenção será devidamente registrada no competente registro de Títulos e Documentos, é obrigatória para todos os condôminos, seus dependentes, locatários, serviçais, sucessores, bem como aos futuros adquirentes de unidades autônomas, por cessão ou diretamente dos proprietários originários, que se obrigam a exibir esta Convenção à qual os mesmos aderirão. Só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o Condomínio. O Regimento Interno poderá ser modificado em Assembléia Geral especificamente convocada, por maioria absoluta dos presentes.

CAPÍTULO I DA PROPRIEDADE

Artigo 1º - O CONDOMÍNIO MANSÕES RURAIS LAGO SUL é constituído da área assim compreendida: - Uma área de terra com 14 ha, 83 a e 2 ca (quatorze hectares, 83 ares e dois centiares), situada na fazenda Santa Bárbara, no perímetro do Distrito Federal, dentro de uma área maior, com 1.171,81,24 ha com limites certos e constantes da transcrição nº 6.259, às fls. 113 do Livro nº 3-H do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, cuja área de terras em objeto tem os seguintes limites e confrontações: - Inicia à margem direita do caminho natural que dá acesso à sede da gleba da fazenda Santa Bárbara, junto ao encontro da antiga cerca divisória de pastos da gleba da fazenda Santa Bárbara; daí segue pela antiga cerca obedecendo ao rumo magnético de 05º25' NE uma distância de 654,45 m, confrontando com terras da gleba da fazenda Santa Bárbara; daí defletindo para direita, segue o rumo magnético 86º25' SW a uma distância 356,21 m, confrontando com terras da gleba da fazenda Santa Bárbara, até o caminho natural divergente da sede da referida gleba; daí defletindo para direita, segue pelo referido caminho uma distância de 817,20 m confrontando com terras da gleba da fazenda Santa Bárbara, até o ponto de partida onde teve início esta descrição. Tudo na conformidade da Escritura Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural contratada por TERESA BESSA DE RAMOS, brasileira, casada sob o regime de comunhão de bens, funcionária pública federal, portadora da CI nº 77711-SSP-CE e CPF nº 075045864-04, e seu marido SÉRGIO RAMOS GALÍCIA, mexicano, sociólogo, passaporte nº BJ - 10222, expedido pela Secretaria de Relações Exteriores do México, de um lado como Outorgantes Vendedores, e MIDAS-ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA., firma estabelecida no SDS, Ed. Conic, Sobreloja 20/22, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob o nº 24941536/0001-70, originária da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no cartório do 2º Ofício de Imóveis do Distrito Federal, prenotado sob o nº 51649, às fls 43 do livro nº 1-C, em 04/02/1985, cujas cópias ficam fazendo parte integrante da presente. O terreno que passou a se constituir em um Condomínio privado é dividido em 71 (setenta e uma) frações ideais, das quais duas são de área pública, de uso comum, localizadas uma na rua A e outra na rua F, onde se encontra a caixa d'água, e 69 (sessenta e nove) frações ideais que estão em poder dos condôminos, com metragens diversas, conforme indicado no QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS que, juntamente com o novo mapa de adesão, em substituição ao mapa de adesão original, passa a integrar a presente Convenção, atendendo às exigências técnicas do GDF para a regularização do Condomínio.

Artigo 2º - Fica estipulado que a área comum do Condomínio é formada pelas ruas e pelas áreas ocupadas pelas frações ideais para uso público mencionadas no artigo anterior.

CAPÍTULO II DA ALIENABILIDADE E INALIENABILIDADE

Artigo 3º - A área comum e as coisas de uso comum são inalienáveis por qualquer condômino ou terceiro. Os bens móveis que forem de uso comum poderão ser alienados mediante autorização da Assembléia Geral.

Umar

[Assinatura]
2º Ofício de Registro de Imóveis
de Brasília - DF

104

Artigo 4º - As frações ideais de propriedade exclusiva de cada condômino são livremente alienáveis, desde que não haja partição do lote. No entanto, as dimensões das frações ideais tornam-se adequadas às exigências do GDF que, para regularizar o Condomínio, exige 35% (trinta e cinco por cento) de área verde, bem como a área de reserva técnica para a Companhia de Eletricidade de Brasília - CEB, em função de rede de alta tensão, conforme detalha o novo Mapa de Adesão e o Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias mencionados no Artigo 1º da presente Convenção.

CAPÍTULO III DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 5º - São direitos dos condôminos: a) usar, gozar e dispor de sua unidade como melhor lhe aprouver, respeitadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e da Lei nº 4.591 de 16/12/64; b) comparecer ou fazer-se representar nas assembleias, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, desde que quite com o pagamento das quotas condominiais ordinárias e extraordinárias regularmente aprovadas; c) examinar livros, arquivos, contas do síndico, pedir esclarecimentos ou informações ao Síndico sobre qualquer assunto ligado ao Condomínio; d) fazer uso das partes comuns, desde que não impeça igual uso aos demais condôminos.

CAPÍTULO IV DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 6º - São deveres dos condôminos: a) cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, serviços, locatários, sucessores ou procuradores o disposto nesta Convenção, no Regimento Interno e na Lei nº 4.591 de 16/12/64; b) concorrer para as despesas do Condomínio na proporção das respectivas frações ideais, de acordo com o orçamento anualmente aprovado em Assembleia Geral Ordinária, ou suas alterações subsequentes, também aprovadas por Assembleias Gerais, recolhendo as respectivas quotas nos prazos estabelecidos; c) responder pelas multas aplicadas pelo Síndico, por atraso no pagamento das contribuições ordinárias ou extraordinárias, bem como pelas multas aplicadas por infração comprovada da presente Convenção, Regimento Interno ou da Lei nº 4.591 de 16/12/64; d) zelar pelo asseio e segurança de sua fração ideal, não sendo permitido o entulhamento de detritos e restos na referida unidade autônoma e área comum; e) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, para as providências cabíveis junto às autoridades sanitárias; f) ressarcir o dano que causar ao Condomínio, sempre que tiver agido com culpa, mesmo sem dolo; g) o condômino obriga-se a comunicar à administração seu novo endereço em caso de mudança.

CAPÍTULO V DAS ATRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 7º - São consideradas despesas comuns que deverão ser suportadas por todos os condôminos, na proporção de sua parte, todas aquelas constantes do orçamento a ser aprovado anualmente na Assembleia Geral Ordinária. Poderá a referida Assembleia fixar anualmente um "pro labore" para o Síndico, ou isentá-lo do pagamento das contribuições condominiais, total ou parcialmente.

Artigo 8º - Haverá um fundo de reserva para a realização de despesas não previstas no orçamento. Terá este, valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor da quota condominial estabelecida anualmente em Assembleia Geral Ordinária e só poderá ser movimentado pelo Síndico, com a concordância do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VI DA DESTINAÇÃO, USO E FRUIÇÃO

Artigo 9º - O Condomínio é residencial e urbano.

Uma
[assinatura]

[assinatura]
CAPÍTULO VI
DA DESTINAÇÃO, USO E FRUIÇÃO
de 11/11/64

105

CAPÍTULO VII DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 10 - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, condômino, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Parágrafo único - as funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas físicas ou jurídicas da confiança do Síndico e sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 11 - Poderá ser eleito, na mesma Assembléia que eleger o Síndico e pelo mesmo período, permitida a reeleição, um Sub-síndico, que substituirá o Síndico em seus impedimentos eventuais ou definitivo.

Parágrafo Único - No caso de não haver sido eleito um Sub-síndico na Assembléia Geral, será o Presidente do Conselho Consultivo o substituto eventual do Síndico.

Artigo 12 - Compete ao Síndico, além das atribuições específicas e constantes no parágrafo 1º do Artigo 22 da Lei nº 4.591 de 16/12/64: a) organizar o quadro de empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações, admitir, demitir e punir os empregados do Condomínio, bem como fixar os seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento anual; b) contratar advogados, engenheiros, contadores, peritos e outros profissionais quando necessário, para defesa dos interesses do Condomínio; c) ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros, extratos e tudo o mais de propriedade do Condomínio; d) cobrar, inclusive judicialmente, as quotas condominiais, normais ou extras, aprovadas por Assembléia e que estejam em atraso, bem como cobrar multas estabelecidas; e) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias e praticar os demais atos necessários à administração financeira do Condomínio; f) notificar por escrito o condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno ou da lei do Condomínio; g) remeter, trimestralmente, aos condôminos um resumo de receitas e despesas do Condomínio, apresentando, quando solicitado, os documentos comprobatórios; h) elaborar, com assistência do Conselho Consultivo, o orçamento anual; i) convocar Assembléias Gerais Ordinárias, no primeiro trimestre de cada ano, para prestação de contas do exercício anterior, aprovação de orçamento do novo exercício, eleição de Síndico, Sub-síndico (se for o caso), Conselho Consultivo e para tratar de assuntos de interesse geral e Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que se fizer necessário.

Artigo 13 - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, convocada pelo Conselho Consultivo, a pedido do interessado.

Artigo 14 - Será eleito, na mesma Assembléia que eleger o Síndico e pelo mesmo período, permitida a reeleição, um Conselho Consultivo composto de 3 (três) membros, todos condôminos.

Artigo 15 - Ao Conselho Consultivo compete, além do Parágrafo Único do Artigo 23 da Lei nº 4.591 de 16/12/64: a) agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio; b) examinar e dar parecer sobre as contas do Síndico; c) autorizar ou não a movimentação do fundo de reserva e realização de obras.

Artigo 16 - Dentre os membros do Conselho Consultivo será escolhido um Presidente, a quem competirá, além das atribuições supramencionadas no caso da não existência de Sub-síndico, a de substituir o Síndico em seus impedimentos eventuais.

Artigo 17 - O Síndico, o Sub-síndico (se houver), ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim.

Artigo 18 - Poderão ser eleitos até 3 (três) condôminos para suplentes do Conselho Consultivo, para substituírem os titulares em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

Artigo 19 - Os membros do Conselho Consultivo exercerão as seguintes funções: Presidente, Tesoureiro e Secretário, devendo os suplentes, na falta de qualquer deles, substituí-los conforme a destinação for 2º Tesoureiro, 2º Secretário ou 3º Secretário, cabendo sempre ao Tesoureiro substituir o Presidente.

CAVOTRIO DE SOROCABA
22. Ordem de Serviço

CAPÍTULO VIII DO CONSELHO CONSULTIVO DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 20 - Os membros do Conselho Consultivo são os auxiliares imediatos do Síndico, cabendo-lhes, nessa função, a atribuição principal de assessorá-lo em todos os assuntos da administração, exercendo, quando for o caso, comissões especiais.

Artigo 21 - Ao Presidente compete coordenar as atribuições do conselho bem como assessorar diretamente o Síndico em assuntos urgentes.

Artigo 22 - Ao Tesoureiro compete exercer o controle das receitas e das despesas, elaborando, para esse fim, balancetes mensais e o balanço anual de receitas e despesas, que devem ser assinados por ele, pelo Presidente do Conselho Consultivo e pelo Síndico. Caberá também ao Tesoureiro, sempre que necessário, exercer a função de Presidente.

Artigo 23 - Ao Secretário cabe diligenciar, por determinação do Presidente, a convocação da Assembléia Geral, redigir a correspondência expedida e encaminhar a correspondência recebida.

Artigo 24 - Também é atribuição do Secretário comparecer e secretariar as assembléias gerais, lavrando no livro próprio, a ata dos trabalhos.

CAPÍTULO IX DO CONSELHO FISCAL

Artigo 25 - O Conselho Fiscal, que será exercido por 3 (três) membros eleitos na forma da presente, bem como por seus suplentes, terá a função de colaborador, visando o desenvolvimento e progresso do Condomínio, além de zelar pela transparência da administração.

CAPÍTULO X DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 26 - A Assembléia Geral é o órgão soberano do Condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicada no edital de convocação.

Artigo 27 - A Assembléia Geral reunir-se-á: a) ordinariamente, no primeiro trimestre de cada ano, para discutir, aprovar, rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício, eleger o Síndico, o Sub-síndico (se houver), o Conselho Consultivo e Fiscal, bem como seus suplentes (se for o caso) e tratar de assuntos de interesse geral; b) extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo Síndico, por seu eventual substituto, por condôminos que representem 1/4 (um quarto) das frações ideais do Condomínio, ou pelo Conselho Consultivo, no caso previsto no Artigo 13 da presente Convenção.

Artigo 28 - As convocações para as assembléias gerais serão feitas através de cartas-circulares enviadas, sob protocolo, a todos os condôminos, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a sua realização e por publicação, por uma vez, no órgão da Imprensa Oficial do Estado, devendo constar do edital os assuntos a serem tratados.

Artigo 29 - As assembléias serão realizadas em primeira convocação com a presença de 2/3 mais um dos condôminos, ou em segunda convocação com qualquer número de presentes, trinta minutos após o horário designado para a realização em primeira convocação.

Artigo 30 - As assembléias serão presididas por qualquer condômino, com exceção do Síndico, devendo o Secretário lavrar a ata em livro próprio que será assinado pelos membros da mesa e pelos condôminos que assim o desejarem.

Artigo 31 - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores munidos de instrumentos revestidos das formalidades legais, inclusive reconhecimento de firma, devendo a procuração ser depositada nas mãos do Síndico, antes do início da assembléia.

Uma
[assinatura]

[assinatura]
CARTÓRIO DE SÍNDICO
2º Ofício de SÍNDICO
de Típicos

107

Artigo 32 - Nas Assembléias, cada unidade terá direito a um voto e caso, por qualquer motivo, uma unidade vier a pertencer a duas ou mais pessoas, dentre elas uma será escolhida para representá-la.

Artigo 33 - As decisões das Assembléias Gerais serão sempre tomadas por maioria de votos, ressalvados os casos de "quorum" especial previstos em lei ou nesta Convenção e obrigam a todos os condôminos, mesmo os ausentes.

Artigo 34 - Estas decisões serão levadas ao conhecimento dos condôminos nos 8 (oito) dias subseqüentes a sua realização.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 35 - As quotas condominiais ordinárias deverão ser pagas pelos condôminos, mensal e antecipadamente, até o décimo dia do mês a que se referir

Artigo 36 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno do Condomínio

Artigo 37 - Fica eleito o foro desta Capital para dirimir qualquer ação que, direta ou indiretamente, decorra da presente Convenção, com renúncia de qualquer outro.

Os casos omissos serão resolvidos à vista das leis que regem os condôminos ou da jurisprudência firmada em torno do assunto, amigável ou judicialmente.

Brasília, 17 de março de 1996.

CARTORIO DE SOBRADINHO

2º Ofício de Notas, Registro Civil
Protesto de Títulos e Documentos e
Pessoa Jurídicas do Distrito Federal,
Protocolado no Livro 201 Sob. nº 4265
fls. 318 REGISTRADO SOB Nº 3805
fls. 111, Livro 13024
Sobradinho-DF., 29 de 04 de 1996
● Oficial _____



[Handwritten signature]
CARTORIO DE SOBRADINHO
2º Ofício de Notas, Registro Civil e Protesto de Títulos