

Ola
15/03/2011
Constituinte

C O N V E N Ç Ã O D E C O N D O M Í N I O
= = = = =

Os adiante assinados, proprietários e promitentes compradores de áreas e frações ideais do CONDOMÍNIO PRIVÊ RESIDENCIAL MÔNACO, localizadas no Distrito Federal, por este instrumento particular de Convenção, e na melhor forma de direito, pactuam a presente Convenção de Condomínio, a que submetem, mediante as disposições seguintes:

I - DAS CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

Art. 1o. - O imóvel em que assenta o Condomínio Privê Residencial Mônaco, medindo 66,96 hectares, localiza-se na Fazenda Santa Barbara, no perímetro do Distrito Federal, conforme limites e confrontações constantes das matrículas números 31.847, 14.938, 8.794, 8.792, 8.791, 20.827, 21.138 e 22.232, no Cartório do 2o. Ofício de Registro de Imóveis, local.

I - Uma, indivisível e indissolúvelmente ligada à área comum, destina-se ao uso privativo do condômino e seus familiares, ou de seu preposto, ou de quem expressamente indicar - conforme planta integrante da escritura, que ficará sob a guarda da Administração, nela constando a identificação das áreas particulares; e,

II - Outra, compreendendo a gleba de propriedade coletiva e uso comum dos condôminos, inalienável, indivisível, acessória e indissolúvel ligada a área de uso privativo anteriormente descrita.

Parágrafo Primeiro - A área de uso comum tem, entre outras finalidades, a destinação de servir de suporte à Administração, como também se destina à instalação do complexo comunitário do Condomínio

Parágrafo Segundo - O imóvel rural, objeto da presente convenção, está sujeito ao regime especial de parcelamento ideal, regulado pelo Código Civil Brasileiro, nos arts. 623 e segs., e legislação complementar pertinente, especialmente às normas do INCRA sobre utilização de área rural, e às eventuais exigências das autoridades de governo, bem como às cláusulas e condições deste instrumento, em benefício dos condôminos e no interesse da comunidade.

II - DO CONDOMÍNIO

Art. 2o. - Obrigam-se os condôminos

a) a cumprir e fazer cumprir os termos desta Convenção e do Regimento Interno;

b) a incluir nos contratos de locação de suas unidades ou frações ideais cláusulas obrigando eventuais locatários a observância dos termos desta Convenção e do Regimento Interno.

Art. 3o. - A violação de qualquer dos deveres estatuidos nesta Convenção ou no Regimento Interno, e para a qual não tenha sido estipulada outra pena pecuniária, sujeitará o infrator à multa de 20% (vinte por cento) sobre a taxa de condomínio devida

Parágrafo único - A multa de que trata este artigo será cobrada mês a mês, até que o condômino infrator faça

cessar aos efeitos dos atos que praticou em violação aos dispositivos desta Convenção, do Regimento Interno ou das leis em vigor aplicáveis à espécie.

Alte

24/05/2011
Substituição

III - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 4o. - São de responsabilidade exclusiva dos condôminos as despesas, a que derem causa, decorrentes de atos por estes praticados, ou por seus familiares, empregados, inquilinos, prepostos, bem como por qualquer outra pessoa em trânsito na unidade privativa.

Parágrafo único - O disposto neste artigo se estende aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio, seus familiares, empregados, prepostos, convidados e eventuais inquilinos.

Art. 5o. - Constituem encargos ordinários do Condomínio

- a) prêmio de seguro das instalações e edificações comunitárias;
- b) remuneração de Síndico; dos Vices Síndicos; salários dos empregados; e encargos sociais;
- c) limpeza, conservação e reparos, e manutenção das áreas e coisas comuns do Condomínio;
- d) consumo de energia elétrica para funcionamento dos serviços e iluminação das áreas comunitárias;
- e) gastos com aparelhos e equipamentos utilizados na defesa do Condomínio; e
- f) qualquer outra despesa de natureza comunitária

IV - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 6o. - O condômino terá direito de usar, dispor, fluir e utilizar sua área privativa, com exclusividade, para finalidade residencial e agrícola, nela podendo desenvolver atividade pastoril e agrícola, criação de aves e animais de pequeno porte

Art. 7o. - Os condôminos, ao edificarem em suas áreas privativas, obrigam-se a observar as normas e posturas legais de construção civil, respeitando os gabaritos e os padrões mínimos estabelecidos

Parágrafo Primeiro - Os condôminos são responsáveis pela regularidade das obras, instalações, serviços e benfeitorias que empreenderem, devendo o plano de obras ter aprovação do Administrador

Parágrafo Segundo - Os Condôminos utilizarão suas áreas privativas de acordo com esta Convenção e o Regimento Interno, cumprindo-lhes, ainda, fazer com que os outros observem as normas aqui estatuidas, para preservação do objetivo maior da comunidade

Art. 8o. - Para qualquer modificação na parte comum do Condomínio, serão exigidos votos que representem, no mínimo, 1/3 (um terço) das frações ideais, manifestados em Assembléia Geral Extraordinária para esse fim convocada.

Parágrafo único - É um direito dos condôminos introduzir modificações em suas unidades, devendo comunicar o plano de obras com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, cabendo ao Síndico

Ok
Alicia Mendes
Substitua

responder em 10 (dez) dias, não podendo, entretanto, negar a aprovação desde que as modificações a serem introduzidas não afetem as partes de uso comum e não comprometam a segurança do Condomínio.

Art. 9o. - As instalações elétricas, telefônicas internas, de água e esgotos das unidades ou frações ideais, e qualquer modificação interna, serão feitas à custa dos respectivos proprietários, sendo de responsabilidade do Condomínio os reparos de linhas-troncos, desde que os estragos não tenham sido causados por condôminos, ou por prepostos, ou por eventuais inquilinos.

Art. 10 - A alienação ou transferência de direitos dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o Condomínio.

Art. 11 - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Art. 12 - Se, em virtude de sucessão ou por outra forma qualquer, uma unidade ou fração ideal vier a pertencer a mais de um condômino, estes deverão designar um dentre eles para representá-los no Condomínio, o que se fará mediante mandato especial ou carta, pena de suspensão temporária do direito de voto e outros assegurados nesta Convenção.

V - DO SEGURO

Art. 13 - As edificações na parte comum do Condomínio serão seguradas contra riscos de incêndio ou qualquer outro sinistro que possa causar sua destruição total ou parcial.

Parágrafo único - O prêmio de seguro de que trata este artigo será computado nas despesas ordinárias do Condomínio.

VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 14 - O Síndico, os Vice-Síndicos, os Conselhos Fiscal e Consultivo serão eleitos pela Assembléia Geral Ordinária para um mandato de 02 (dois) anos, permitindo-se a reeleição.

Art. 15 - Em caso de impedimento, o Síndico será substituído, e no de vacância, sucedido pelo primeiro e segundo Vice-Síndicos, sucessivamente, assumindo o sucessor as funções de Síndico por termo lavrado em livro próprio.

Art. 16 - Ocorrendo simultaneamente o impedimento do Síndico e o dos Vice-Síndicos, concorrerão à administração do Condomínio os membros do Conselho Fiscal e Conselho Consultivo mais idosos, e, em caso de empate, os mais antigos dentre os demais membros de ambos os órgãos colegiados.

Art. 17 - Vagando os cargos de Síndico e Vice-Síndicos, far-se-á eleição quinze dias após aberta a última vaga, e os eleitos completarão os mandatos de seus antecessores.

Art. 18 - Compete ao Síndico:

a) representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo e fora dele, e praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela lei e por esta Convenção;

b) exercer a administração do Condomínio,

Atte
Antonio Alves Mendes
Presidente

c) praticar os demais atos que lhe atribuirem as leis, a Convenção e o Regimento Interno,

d) impor as multas estabelecidas pela convenção e pelo Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das assembleias gerais;

f) promover a cobrança, via administrativa e judicial, das taxas de condomínio em atraso, devidas pelos condôminos e referentes as despesas comuns ou extraordinárias do condomínio;

g) manter e escriturar o livro caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado pelo Conselho Fiscal;

h) admitir e demitir empregados e contratar serviços de terceiros,

i) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em nome do Condomínio;

j) prestar contas à Assembleia geral Ordinária ou qualquer outra convocada para esse fim,

k) encaminhar, trimestralmente, a cada condômino, balancete demonstrativo da receita e da despesa,

l) convocar assembleias gerais.

Parágrafo Primeiro - As funções administrativas do Síndico não poderão ser delegadas a pessoas estranhas ao Condomínio, podendo, entretanto, sob inteira responsabilidade do titular, ser delegada a outro condômino, mediante aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos.

Parágrafo Segundo - Para efeito do que dispõe a alínea "J" deste artigo, poderá o Síndico, nos dez dias que antecedem o término do seu mandato, suspender o movimento financeiro do Condomínio.

Parágrafo Terceiro - Dos atos do Síndico, no que concerne ao cumprimento das disposições deste artigo, caberá recurso para a Assembleia Geral, sem efeito suspensivo, cabendo a iniciativa ao condômino dissidente.

Art. 19 - Fica o Síndico autorizado a realizar despesas de caráter extraordinário não consideradas urgentes, ad referendum da assembleia geral dos Condôminos, até o máximo de 20 (vinte) salários mínimos, e que não possam ser atendidas pela verba orçamentária.

Art. 20 - Compete aos Vice-Síndicos:

a) substituir o Síndico nos seus impedimentos e sucedê-lo no caso de vacância do cargo;

b) auxiliar o Síndico nos trabalhos e soluções dos problemas administrativos do Condomínio,

c) cuidar do Contencioso do Condomínio e coordenar o encaminhamento das questões jurídicas e políticas de interesse comunitário;

d) zelar pelo cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno

Art. 21 - Incumbe-se ao Conselho Fiscal

a) colaborar na solução dos problemas administrativos do Condomínio;

b) abrir, rubricar e encerrar o livro caixa.

c) fiscalizar e dar pareceres sobre as contas do Síndico;

tência, o acompanhamento físico dos trabalhos programados pela administração comunitária, oferecendo sugestões oportunas;

Convenção e do Regimento Interno.

Art. 22 - São atribuições permanentes do Conselho Consultivo.

a) colaborar na solução dos problemas administrativos do Condomínio;

b) atender solicitações de informações quanto à regularidade de determinados procedimentos administrativos; e,

Convenção e o Regimento Interno.

Art. 23 - Os mandatos do síndico e dos Vice-Síndicos serão remunerados na forma estabelecida pela Primeira Assembleia Geral Ordinária, não o sendo, porém, os dos membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo.

VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24 - Anualmente, na primeira quinzena de dezembro, os condôminos reunir-se-ão em assembleia geral ordinária para deliberarem sobre :

a) prestação de contas do Síndico.

b) previsão orçamentária; e,

c) assuntos de interesse geral do

condomínio.

1o. - Na primeira quinzena de dezembro e posteriormente de dois em dois anos os condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária para deliberarem sobre os assuntos constantes das alíneas a, b e c, do caput, mais os seguintes itens.

I - fixação das taxas de condomínio;

II - eleição do Síndico, dos Vice-Síndicos e dos membros titulares e suplentes do Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo; e

III - fixação do pró-labore do Síndico e dos Vice-Síndicos.

Parágrafo Segundo - Em caso de impossibilidade da realização da AGO no tempo previsto, esta realizar-se-á, imperivelmente, até o último dia de janeiro do ano subsequente, caso em que permanecerão na direção do condomínio o síndico, vice-síndicos e membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo, eleitos na AGO anterior, até eleição e posse da nova administração.

Parágrafo Terceiro - Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino.

Art. 25 - Ressalvado o disposto no Parágrafo Terceiro do art. 18, poderá haver assembleias gerais extraordinárias convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (uma quarta parte) do total das frações ideais.

Art. 26 - As assembleias gerais serão convocadas com antecedência mínima de 6 (seis) dias, através de edital publicado em jornal local, ou por carta circular entregue em mão, contra recibo, ou mediante registro postal, devendo conter, em qualquer das

Alta
Trabalho Alvo H. Substituído

formas, a pauta inscrita na Ordem-do-Dia.

Parágrafo Primeiro - As assembleias gerais ordinárias serão realizadas, em primeira convocação, com o quorum mínimo que represente 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, e, em segunda, trinta minutos após, com qualquer número de condôminos.

Parágrafo Segundo - Não poderão exercer o direito do voto, nas assembleias gerais, os condôminos em débito para com o Condomínio.

Parágrafo Terceiro - As decisões da Assembleia Geral, tomadas em cada caso e que constarão de ata lavrada em livro próprio, assinalada a presença de condôminos com as respectivas assinaturas, obrigam a todos condôminos.

Parágrafo Quarto - O Síndico, nos oito dias subsequentes à realização da assembleia geral, comunicará aos condôminos o que foi deliberado, mediante carta-circular, ou enviando-lhes cópia da ata.

Art. 27 - Para destituição do Síndico, dos Vice-Síndicos, ou dissolução do Conselho Consultivo ou do Conselho Fiscal, serão exigidos votos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, manifestados em Assembleia Geral Extraordinária convocada para tais fins.

Parágrafo único - É da competência exclusiva da Assembleia Geral Ordinária, a realizar-se anualmente, na forma deste instrumento, a modificação desta Convenção, ou Regimento Interno, exigindo-se em tais casos votos que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais.

VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 - O Condomínio "Privê Residencial Mônaco" foi constituído pela vontade firme e decidida dos seus fundadores - que acreditaram no empreendimento, apesar de todos os percalços - com menção, de honra ao fundador número um, Carlo Fernando da Silva Lopes.

Parágrafo Primeiro - A determinação dos condôminos é no sentido de que o Condomínio tenha uma longa vida, reunindo os co-proprietários e seus filhos em uma família maior.

Parágrafo Segundo - A extinção do Condomínio só se verificará mediante a iniciativa da maioria dos condôminos e votos que representa 2/3 (dois terços) das frações ideais, em reunião extraordinária para tal fim convocada, devendo a decisão ser homologada, pelo Poder Jurisdicional competente.

Art. 29 - Serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos as despesas que recaiam ou venham a recair sobre as frações ideais, inclusive impostos, taxas e contribuições de melhoria.

Art. 30 - O atraso nos pagamentos das taxas de Condomínio ensejará a cobrança de multas e outras medidas pertinentes.

Parágrafo Primeiro - Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, os débitos serão acrescidos da multa de 20 % (vinte por cento) mais juro de 1 % (um por cento) ao mês.

Parágrafo Segundo - Se o atraso for superior a 03 (três) meses, será promovida a cobrança judicial das dívidas que serão acrescidas das custas judiciais, honorários advocatícios e demais cominações.

Art. 31 - Fica constituído um fundo de reserva correspondente a 5% (cinco por cento) da receita bruta.

Alta
Substituto

Art. 32 - O voto de "Minerva" não constituirá privilégio do Condômino detentor de maior número de frações ideais, mas será dado em conjunto com os outros dois detentores de maior número de frações, presente à Assembléia, prevalecendo os quesitos usuais de desempates.

Art. 33 - A fim de implementar uma política de boa vizinhança, será facultado ao Síndico celebrar acordos com outros condôminos da região após a audiência do Conselho Consultivo.

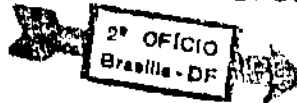
Art. 34 - Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos à luz da legislação em vigor, presente o bom-senso e os princípios gerais do direito.

Art. 35 - Para dirimir as questões oriundas desta Convenção, fica eleito o Foro de Brasília, Distrito Federal, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Art. 36 - Esta Convenção terá vigência imediata e será levada a registro no Cartório de Títulos e Documentos, para que produza os efeitos legais.

Art. 37 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília-D.F. 04 de janeiro de 1988.



Carlo Fernando da Silva Lopes

CARLO FERNANDO DA SILVA LOPES
Síndico do Condomínio
"PRIVÊ RESIDENCIAL MÔNACO"

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
RECONHECIMENTO
RECONHEÇO, POR SEMELHANÇA COM A(S) DEPO-
SITADA(S) EM MEUS ARQUIVOS, A(S) FIRMAS DE

Carlo Fernando da Silva Lopes

DOU FÉ. BRASÍLIA, 05 DE 01 DE 1988
EM TESTEMUNHA DA VERDADE

NILTON ALVES LISBOA
IVONE ACRIPINA DA SILVA
TÉCNICOS JUDICIÁRIOS AUTORIZADOS



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

— Cartório de Taguatinga —
Titular: Fernando da Silva Almeida
Apresentado hoje para registro e apontado sob
nº 1370 no Livro de Protocolo "A" nº. 02
Registrado sob o nº 19151, no Livro B -
de REGISTRO INTEGRAL, Dou Fé,
Taguatinga - DF

Osvaldo Custódio Neves
Técnico Judiciário Autorizado
Osvaldo Aless Machado
Substituto

27 FEV 1991