CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento institui-se a Convenção do Condomínio Rural Residencial RK, situado à margem da rodovia DF 440, no km 2, na jurisdição da Administração Regional de Sobradinho – Distrito Federal, abrangendo uma área de 148.188,95 ha. Esta Convenção está elaborada de conformidade com a Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações subseqüentes, e visa determinar as normas e regras básicas de funcionamento do Condomínio, estabelecendo direitos e deveres dos Condôminos, nos moldes abaixo discriminados:

Capítulo I

Da Discriminação das Diferentes Partes do Condomínio

Artigo 1º . O Condomínio Rural Residencial RK, por sua natureza, compreende partes distintas, a saber:

a) Partes de propriedade comum ou partes condominiais;

b) Partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

Capítulo II

Das Áreas e Coisas de Uso e Propriedade Comum

Artigo 2º . São partes de propriedade comum, ou partes condominiais, aquelas definidas no artigo 3º da Lei nº4.591/64, e aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum.

Parágrafo Único – Fazem parte da área total aquelas de uso comum a todos os moradores, sendo consideradas inalienáveis, indivisíveis e indissolúveis, cuja finalidade venha a atender as áreas de recreação, vias de acesso de veículos e estacionamentos, circulação interna de pedestres, calhas e redes dos sistemas de águas pluviais e abastecimento de água potável, tubulações secas de distribuição de energia elétrica e de telefonia, tubulações de esgoto sanitário, portaria social e de serviços gerais, muros e cercas que delimitam a área do Condomínio, bem como todas as demais benfeitorias e equipamentos que, por sua natureza e/ou destinação, sejam de uso comunitário, tais como: - sede administrativa, zeladoria, depósitos e outros.

Artigo 3º . As unidades autônomas e de uso comum têm suas dimensões, locações e características individuais constantes da planta de parcelamento, parte integrante deste instrumento, e são indivisíveis.

Artigo 4º . As benfeitorias erguidas nas frações ideais pertencem aos Condôminos e destinam-se ao seu usufruto, devendo ser realizadas de acordo com as normas de edificação vigentes na Administração Regional de Sobradinho, respeitando a legislação pertinente e as cláusulas desta Convenção.

Artigo 5º . Cada unidade autônoma deverá ser dotada de instalações sanitárias, fossas sépticas, medidores de água e luz conforme padrões das concessionárias, com entradas e saídas subterrâneas.

CARTÓRIO MARCELO RIBÁS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

Parágrafo Único – As despesas de implantação, uso e manutenção dessas instalações nas áreas de uso comum serão rateadas entre os Condôminos: e as das unidades autônomas são de responsabilidade individual, i.e., cada Condômino responde por sua fração ideal.

Artigo 6º . É vedado ao proprietário de qualquer fração ideal definida como residencial construir, em sua fração, todo e qualquer tipo de casa comercial, industrial, de prestação ostensiva de serviços, ou de culto religioso, que descaracterize a finalidade precípua do imóvel.

Artigo 7º . Todos os projetos de construção, de qualquer natureza, dentro do Condomínio, deverão ser previamente submetidos à apreciação do Síndico, ou de seu substituto eventual, para controle e autorização do início das obras dentro dos parâmetros definidos no Artigo 4º.

Artigo 8º . Não será permitido no Condomínio o ingresso de ambulantes, prestamistas, representantes comerciais ou de entidades, assim como de qualquer pessoa que tenha por objetivo angariar fundos, donativos, adesões, propaganda política, ou qualquer outra finalidade sujeita a perturbar a tranqüilidade dos Condôminos e do meio ambiente.

Capítulo III

Dos Direitos e Deveres

Artigo 9º . São direitos dos Condôminos:

I – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma para fins unicamente residenciais, nas assim caracterizadas, ou comerciais, quando a esse fim destinadas, - desde que não prejudiquem aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais e/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 particulares em suas unidades autônomas durante o expediente deles;

IV – Comparecer às Assembléias Gerais do Condomínio, podendo participar, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

Parágrafo Único – Para as Assembléias Gerais, a administração do Condomínio providenciará a lista dos Condôminos adimplentes, bem como um crachá de identificação, de posse do qual votarão. Os Condôminos inadimplentes somente terão direito ao uso da palavra.

Artigo 10º . São deveres dos Condôminos:

I – Conservar limpa e tratada sua unidade autônoma, responsabilizando-se pela segurança e pelos atos ocorridos em seu interior;

II – Guardar decoro e respeito quanto ao uso das coisas e partes comuns, bem como nas suas respectivas unidades autônomas:

III – Acondicionar lixo e outros detritos de modo adequado em sacos plásticos devidamente fechados e colocados em local próprio, conforme estabelecido no Regimento Interno do Condomínio;

IV – Contribuir para as despesas referentes a benefícios e obras comuns ao Condomínio, na razão direta da quantidade de frações ideais de sua propriedade, em datas e valores estipulados e aprovados em Assembléia Geral.

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

Capítulo IV

Das Despesas Atribuídas aos Condôminos

Artigo 11º. Constituem despesas comuns do Condomínio:

I – As relativas a manutenção, conservação, limpeza, reparos e reconstrução das partes e coisas comuns nas dependências do Condomínio;

II – Impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;

III – Pró-labore do Síndico e remuneração dos empregados do condomínio , bem como as relativas aos encargos trabalhistas e fiscais incidentes sobre o custo administrativo do Condomínio;

IV – Taxas de contribuição a entidades de classe, tais como: Associação de Moradores e Federação das Associações dos Condomínios Horizontais do DF.

Artigo 12º. Cabe à Assembléia Geral Ordinária fixar o orçamento das despesas comuns; e, aos Condôminos, concorrer para o custeio das referidas despesas, até a data do vencimento de cada mês. O rateio será feito na razão direta da quantidade de frações ideais em nome de cada Condômino.

Parágrafo Primeiro – As unidades autônomas comerciais pagarão taxa de condomínio igual às das unidades residenciais até quando a edificação dentro do lote estiver pronta e as salas e/ou lojas estiverem desocupadas. A partir do ato de ocupação, as unidades comerciais pagarão taxa de condomínio diferenciada, assim como as salas e lojas ali edificadas e operantes, com base no m^2 construído.

Parágrafo Segundo – O valor da taxa de condomínio das salas e/ou lojas construídas nos lotes comerciais será estipulado pelos conselhos Consultivo e Fiscal.

Artigo 13º. Serão rateadas entre os Condôminos, na razão direta da quantidade de frações ideais das unidades autônomas, as despesas extraordinárias, a contar da data da Assembléia que as autorizar.

Artigo 14º. Serão de inteira responsabilidade de cada Condômino as despesas que vier a causar, 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 quando por omissão do Condômino na execução de serviços ou reparos na sua unidade autônoma.

Artigo 15º. O saldo remanescente do orçamento de um exercício, inclusive do Fundo de Reserva, será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo Único – Os bens móveis e imóveis, dados como forma de pagamento de valores devidos ao Condomínio, serão revertidos da melhor maneira que atenda ao interesse comum condominial.

Artigo 16º. Da arrecadação para cobrir as despesas ordinárias do Condomínio, uma parcela de 5% destinar-se-á ao Fundo de Reserva.

Parágrafo Primeiro – O Fundo de Reserva tem como objetivo específico custear despesas emergenciais relativas ao Condomínio.

Parágrafo Segundo – Findo o exercício financeiro, 80% do Fundo de Reserva serão revertidos para a conta Banco/Movimento.

CARTÓRIO MARCELO RIBÁS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

Capítulo V

Da Administração

Artigo 17º . A administração do Condomínio caberá a um Síndico, 1º e 2º Sub-síndicos e um Conselho Consultivo composto, no mínimo, por cinco membros titulares e cinco suplentes, prevalecendo sempre um número ímpar. Todos os componentes da administração deverão ser Condôminos. Todos os membros serão eleitos em Assembléia Geral pelo prazo de 2 (dois) anos, com possibilidade de reeleição por igual período.

Artigo 18º . 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 comunitário. Os cheques deverão conter assinaturas do Síndico e do presidente do Conselho Consultivo;

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 do Condomínio, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração, conforme cada categoria profissional. Fica vetado o nepotismo por parte de qualquer membro do corpo administrativo e fiscal vigente;

V – Ordenar reparos urgentes na área destinada ao uso comum sempre que for necessário, bem como adquirir material indispensável à segurança e à conservação do Condomínio;

VI – Convocar a Assembléia Geral Ordinária na época estabelecida nesta Convenção, bem como as demais Assembléias, sempre que assunto relevante precise de exame e de deliberação dos Condôminos;

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

VIII – Apresentar balancete mensal até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte, para análise e aprovação pelo Conselho Fiscal, com a mais ampla divulgação entre os Condôminos;

IX – Cobrar, inclusive em juízo, se for o caso, as quotas que couberem aos Condôminos, nas despesas maiores ou extraordinárias que lhes couberem em rateio, após a devida aprovação pela Assembléia Geral, bem como as multas impostas a qualquer Condômino pelo não cumprimento de disposições legais, obrigações e deveres inscritos nesta Convenção;

X – Dar ciência aos Condôminos das citações, intimações e notificações recebidas e, se for o caso, convocar Assembléia Geral para deliberar sobre a matéria;

XI – Procurar, por meios persuasivos, dirimir eventuais divergências entre os Condôminos;

XII – Entregar ao seu sucessor, em perfeita ordem, todos os livros, documentos e pertences em seu poder, referentes ao patrimônio do Condomínio;

XIII – É ainda de 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.

Artigo 19º . O Síndico terá sua remuneração fixada pelos conselhos Consultivo e Fiscal, com característica de pró-labore.

Artigo 20º . Em seus impedimentos eventuais, o Síndico deverá comunicar à administração, por escrito, o motivo da ausência, sua duração, bem como quem o substituirá no período.

Parágrafo Primeiro – Em caso de sua destituição, o Síndico entregará imediatamente a administração do Condomínio ao seu substituto, após prestar contas ao Conselho Fiscal.

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

Parágrafo Segundo – Não havendo substituto natural para o Síndico destituído, a Assembléia Geral será convocada para eleger um substituto, até completar o mandato.

Artigo 21º. O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Contudo, é responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou desídia.

Artigo 22º. Aos Sub-síndicos compete:

I – Auxiliar e substituir o Síndico na administração do Condomínio em seus impedimentos legais ou eventuais;

II – Cumprir todas as determinações coerentes do Síndico e do Conselho Consultivo;

III – Substituir o Síndico na administração, quando houver por parte dele impedimentos legais ou eventuais, cabendo-lhes o pró-labore correspondente ao período de exercício.

Artigo 23º. Ao Conselho Consultivo compete:

I – Exercer gratuitamente as funções de orientar, aconselhar e auxiliar o Síndico ou Sub-síndico(s) na administração do Condomínio, substituindo qualquer deles em seus impedimentos legais e/ou eventuais;

II – Emitir pareceres conclusivos sobre assuntos inerentes às suas atribuições;

III – Propor pró-labore do Síndico para o exercício seguinte;

IV – Promover, em conjunto com o Síndico, a pesquisa de preços junto ao mercado, para escolher a proposta mais vantajosa ao Condomínio, com relação a obras e serviços aprovados em Assembléia Geral;

V – Fiscalizar o cumprimento das deliberações que estabelecer para o Síndico, devendo notificar-lhe por escrito quando não as cumprir;

VI – Relatar por escrito ao Conselho Fiscal, para averiguação, qualquer desvio de verba ou de patrimônio, negligência, malversação na administração do Síndico, que terá, por sua vez, o direito de defesa;

VII – Solicitar a realização de Assembléia Extraordinária sempre que for necessário discutir assuntos julgados relevantes pela maioria de seus membros;

VIII – Responder por escrito aos questionamentos formulados pelo Síndico ou pelo Conselho Fiscal, em 5 (cinco) dias úteis, a partir do seu recebimento.

PARÁGRAFO ÚNICO – As decisões do conselho consultivo serão tomadas por maioria absoluta e suas reuniões deverão necessariamente ser registradas em ata no livro do conselho consultivo. Cabe aos suplentes exercer a substituição automática dos membros titulares em seus impedimentos legais e/ou eventuais.

Capítulo VI

Do Conselho Fiscal

Artigo 24º. A Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, escolhidos entre os Condôminos, que exercerão gratuitamente suas funções por 2 anos, com direito a reeleição. Cabe aos suplentes exercer a substituição automática dos membros titulares em seus impedimentos legais e/ou eventuais.

Artigo 25º. Ao Conselho Fiscal compete:

I – Fiscalizar todos os balancetes contábeis, contas do Condomínio, relatórios e comprovantes de despesas a ele referentes, responsabilizando-se, administrativa e judicialmente, por todas as decisões e deliberações pertinentes ao assunto;

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

II – Analisar, aprovar e assinar os balancetes mensais, no máximo 10 (dez) dias após receber os documentos do Síndico;

III – Comunicar aos Condôminos, por carta protocolada ou por via postal, quaisquer irregularidades verificadas nas contas do Condomínio;

IV – Emitir parecer sobre as contas do Síndico relativas ao exercício findo, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício seguinte;

V – Analisar, a qualquer tempo e a pedido da Assembléia Geral, a situação das contas do Condomínio;

VI – Solicitar ao Síndico, ou ao Conselho Consultivo, esclarecimentos sobre o que julgar necessário para avaliação da legitimidade das contas;

VII – Solicitar ao Síndico a realização de Assembléias Extraordinárias para discussão dos assuntos que julgar relevantes para o Condomínio;

VIII – Levar ao conhecimento dos Condôminos, nas Assembléias Gerais, toda e qualquer irregularidade detectada, munido de todas as provas necessárias, de modo a exigir reparação pelos eventuais prejuízos decorrentes de dolo ou desídia.

PARÁGRAFO ÚNICO – As decisões do conselho fiscal serão tomadas por maioria absoluta e suas reuniões deverão necessariamente ser registradas em ata no livro do conselho consultivo.

Capítulo VII

Das Assembléias Gerais

Artigo 26º . A Assembléia Geral é o órgão de deliberação máxima do Condomínio e suas decisões serão tomadas por maioria absoluta dos Condôminos presentes e são de cumprimento obrigatório por todos os Condôminos, salvo as que ferirem a legislação em vigor, a própria Convenção e o Regimento Interno, cabendo àqueles que se sentirem prejudicados promoverem as medidas que julgarem pertinentes.

Parágrafo Único- As assembléias serão instaladas quando em primeira convocação estiverem presentes metade mais um dos Condôminos adimplentes ou em segunda e última convocação, após um interstício de 30 (trinta) minutos, com qualquer número de presenças.

Artigo 27° . As convocações para as Assembléias Gerais deverão ser afixadas na portaria do Condomínio, remetidas às unidades autônomas ou aos endereços fornecidos pelos Condôminos e deverão conter, necessariamente, data, local, horário das reuniões e pauta de assuntos a serem apreciados e/ou votados.

Parágrafo Primeiro - A convocação para a Assembléia Geral Ordinária bem como para Assembléia Geral Extraordinária, somente quando for exclusivamente para tratar de alteração da Convenção e para eleições, deverão ainda ser publicadas durante dois dias consecutivos em jornal de grande circulação do Distrito Federal.

Parágrafo Segundo - A postagem das convocações deverá anteceder, no mínimo, 15 (quinze) dias e a publicação, quando for o caso, 7 (sete) dias da data de realização das Assembléias.

Artigo 28º . As Assembléias serão presididas pelo Síndico ou por um de seus sucessores na Administração ou ainda por Condômino indicado no ato da reunião e serão secretariadas por outro Condômino, também indicado, que ficará encarregado de registrar em livro próprio a síntese da reunião, declarações de voto e outras observações importantes, assinando-a ao final em conjunto com o Presidente, bem como colher as assinaturas dos demais Condôminos presentes e de procuradores legalmente constituídos, sendo que cada procurador somente poderá representar no máximo 1 (um) Condômino.

Parágrafo Único - O Sindico deverá afixar na portaria do condomínio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a realização das Assembléias, cópia da ata a ser registrada, bem como fornecer cópia aos Condôminos interessados e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a Ata da reunião deverá ser registrada em Cartório de Notas.

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

Artigo 29º . Cada Condômino terá tantos votos quantas forem as unidades autônomas de sua propriedade e as votações poderão ser por sufrágio direto ou aclamação, obedecendo-se o previsto no Parágrafo Único do Artigo 9°. Quando houver dúvida quanto ao resultado da votação por aclamação será procedido nova votação desta vez pelo processo do voto direto.

Parágrafo Único - Se uma mesma unidade autônoma pertencer a mais de um proprietário, apenas um dentre eles exercerá o direito de voto, mediante apresentação de documento que o credencie e que deverá ser registrado em ata.

Artigo 30º . A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente no mês de março, conforme os parâmetros definidos no Parágrafo Segundo do Artigo 27º desta Convenção, e a ela compete:

I.- Apreciar o relatório de prestação de contas da administração relativo ao exercício financeiro findo;

II.- Apreciar a proposta de orçamento para o próximo exercício financeiro;

III - Apreciar, em grau de recurso, a imposição de multas a Condôminos que tenham infringido a presente Convenção ou o Regimento Interno; e

IV.- Deliberar sobre as demais matérias submetidas a sua apreciação pelo edital de convocação.

Parágrafo Primeiro - A convocação para a Assembléia Geral Ordinária, a ser remetida aos Condôminos, deverá estar acompanhada da prestação de contas do exercício financeiro findo e da proposta orçamentária para o próximo exercício, bem como do parecer do Conselho Fiscal sobre a referida prestação de contas;

Parágrafo Segundo – O exercício financeiro terá início no primeiro dia do mês de março, e seu término será no último dia do mês de fevereiro do ano subseqüente.

Artigo 31º. A Assembléia Geral Extraordinária poderá ser convocada pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo ou pelo Conselho Fiscal, nos termos desta convenção. Também será permitida a convocação de Assembléia Geral Extraordinária pelos Condôminos, desde que o pedido de convocação esteja subscrito por pelo menos 1/3 (um terço) dos Condôminos que estejam em dia com suas obrigações condominiais.

Parágrafo Único- Para fins deste artigo, a administração do Condomínio fornecerá a lista dos adimplentes aos interessados, os quais responsabilizar-se-ão expressamente pelo uso indevido das informação ali contidas.

Artigo 32. Compete à Assembléia Geral Extraordinária discutir e apreciar quaisquer questões de interesse do Condomínio e que não sejam privativas da Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 33º . Os resultados das votações nas Assembléias Gerais serão computados por maioria simples de votos, calculados no modo prescrito nesta convenção conforme o registro de presenças em livro assinado pelos Condôminos ou por seus legítimos prepostos.

Artigo 34º . As deliberações das Assembléias Gerais são obrigatórias a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto. Cabe ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Capítulo VII

Das Eleições

Artigo 35º. As eleições para a Administração do Condomínio e para o Conselho Fiscal realizar-se-ão a cada dois anos, sempre no último final de semana do mês de setembro, e o processo eleitoral deverá seguir os seguintes critérios:

I.- As chapas, que deverão indicar componentes nos termos do Artigo 17, deverão apresentar seus candidatos até o dia 31 de agosto, compostas exclusivamente por Condôminos adimplentes com o Condomínio, juntando, para tanto, certidão emitida pela própria administração. As chapas que não apresentarem as certidões terão seu registro sumariamente negado;

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 37110

II.- Cada chapa indicará um membro para compor a Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral, substituível a qualquer tempo, a qual será presidido pelo presidente em exercício do Conselho Fiscal e acrescido de um segundo membro desse Conselho, quando for o caso, para prevalecer o número ímpar de membros. A missão da Comissão é, além de elaborar o processo eleitoral, dirimir dúvidas e julgar impugnações ocorridas durante o processo eleitoral e suas decisões serão tomadas por maioria absoluta (metade mais um) de votos;

III.- Nenhum membro da Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral poderá integrar as chapas concorrentes;

IV.- Até o terceiro dia útil do mês de setembro a Comissão apresentará as chapas concorrentes, na ordem em que forem protocoladas, bem como todos os procedimentos que deverão ser adotados no dia da votação. Havendo impugnações durante o processo eleitoral a comissão deverá reunir-se imediatamente para deliberar sobre elas;

V.- A eleição realizar-se-á por voto direto em cédula a ser confeccionada pelo condomínio e rubricada pelo presidente da Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral e um secretário *ad hoc*. O proprietário de mais de uma unidade autônoma receberá tantas cédulas quantas forem suas unidades;

VI.- Somente serão distribuídas cédulas para os Condôminos adimplentes até o terceiro dia útil anterior à eleição;

VII.-A apuração dar-se-á imediatamente após o término das votações. Proclamado o resultado, a chapa vencedora será declarada empossada e entrará em exercício no primeiro dia útil seguinte, após ser devidamente anotada no Livro de Registro das Eleições;

VIII – Votos rasurados, serão considerados nulos.

Capítulo IX

Das Taxas e Multas Condominiais

Artigo 36º . O Condômino que não pagar a sua contribuição no vencimento fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, que será atualizado pelo INPC, ou outro índice que vier a substituí-lo, no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

Parágrafo Único – Se ocorrer o atraso consecutivo de 3 (três) taxas condominiais, o Síndico deverá notificar o proprietário e/ou Condômino para a quitação do seu débito sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis.

Artigo 37º . Além das multas cominadas na Lei n º 4.591/1964, o Condômino ficará sujeito a aplicação de multas sempre que infringir as normas do Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 38º . A aplicação de multa sempre será precedida de notificação, assinada pelo Síndico, com recibo de entrega e prazo, nunca inferior a 5 (cinco) ou superior a 30 (trinta) dias, para que o Condômino regularize sua situação perante a Convenção ou Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 39º . Uma vez aplicada a multa, o Condômino terá 15 dias para recorrer, apresentando suas razões de inconformismo, devendo o recurso ser julgado na primeira Assembléia Geral Extraordinária que se seguir, ficando suspensa a sua cobrança.

CARTÓRIO MARCELO RIBÁS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 37110

Capítulo X

Disposições Gerais

Artigo 40º . Todos os Condôminos, atuais ou futuros, seus inquilinos, prepostos, sub-rogados e/ou sucessores a título universal ou singular, ficam sujeitos a cumprir e acatar esta Convenção e o Regimento Interno, bem como a legislação em vigor, independentemente da data em que assumirem tal condição.

Parágrafo Único – Em havendo locação ou cessão de unidade autônoma, o locador ou cedente responderá pelos atos do locatário ou cessionário que infringir o Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 41º . A Assembléia Geral poderá autorizar a filiação ou associação do Condomínio a entidades que possam defender seus interesses.

Artigo 42º . As disposições estabelecidas nesta Convenção servirão de base para a elaboração do Regimento Interno do Condomínio. Os casos omissos serão regulamentados pelas disposições que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações subseqüentes.

Artigo 43º . É permitido acrescentar, por aditamentos aprovados em Assembléia, termos a esta Convenção, desde que seja exclusivamente para aprimorar os ora estabelecidos. Somente poderá ser feita qualquer modificação por quorum mínimo de 2/3 (dois terços) dos votos de Condôminos adimplentes.

Artigo 44º . Fica eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Sobradinho (DF) para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos regulamentares estabelecidos nesta Convenção.

Artigo 45º . Esta Convenção e o Regimento Interno entram em vigor na data de sua aprovação em Assembléia Geral Extraordinária especificamente convocada para esse fim.

Artigo 46º . Revogam-se as disposições em contrário.

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 321110

REGIMENTO INTERNO

O presente Regimento Interno, do Condomínio Rural Residencial RK, está pautado na Convenção de Condomínio e deverá ser rigorosamente observado e cumprido por todos, ficando toda a estrutura do Condomínio sujeita às suas regras. Deverá acompanhar todo contrato de locação relativo ao Condomínio, ficando sujeitos às suas cláusulas não só os Condôminos proprietários e locatários, como também seus dependentes, prepostos, inquilinos, 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 suas categorias, dentro da área condominial.

As normas deste Regimento, cuja observância é obrigatória, são as seguintes:

Artigo 1º . DA CIRCULAÇÃO - Todas as áreas de uso comum, tais como as vias de circulação de veículos, as calçadas para pedestres, e áreas não destinadas às unidades autônomas, são públicas do Condomínio, e devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado ou mantido, 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 respectivos proprietários.

I – Fica vetada a circulação de vendedores ambulantes, ou de representantes de produtos de qualquer natureza, pelas dependências do Condomínio sem autorização expressa, por escrito, da administração.

II – Todo tipo de prejuízo causado ao Condomínio, como, e.g., sujeira e restos de embalagens quebrados e jogados pelo chão, em decorrência da circulação autorizada de vendedores ambulantes, ou similares, será punido com o cancelamento da autorização e demais penalidades cabíveis, a critério da administração.

Artigo 2º . DA CONSERVAÇÃO E DA LIMPEZA – A parte interna de cada unidade autônoma deverá ser conservada e limpa pelo proprietário ou locatário, mantendo as condições mínimas de higiene e saneamento, de modo a não prejudicar a vizinhança, nem com odores fétidos, nem com o risco de dar origem ao surgimento de insetos nocivos e/ou bichos peçonhentos.

I – A conservação e a limpeza das partes comuns serão executadas pela administração, de modo a manter sempre a estética e o saneamento ambiental.

II – Fica proibido, terminantemente, a todos que tenham acesso às dependências do Condomínio, sejam Condôminos, visitantes, operários, serviçais, etc, jogar lixo, vasilhame e detritos em geral nas áreas de uso comum, ou fora de recipientes adequados, que deverão ser recolhidos às lixeiras diariamente por pessoa responsável pela causa da sujeira.

III – As unidades autônomas deverão construir fossas sépticas e sumidouros de acordo com o padrão aprovado pelo Condomínio, bem como zelar pela sua manutenção periódica.

Artigo 3º . DOS REPAROS NAS INSTALAÇÕES – Todo e qualquer reparo, ou conserto, nas instalações de água, esgoto sanitário e/ou pluvial, elétrica e telefônica de cada unidade autônoma será de responsabilidade do proprietário, ou do locatário.

I – Quando tais serviços ocorrerem nas linhas tronco do Condomínio, ou nas instalações de uso comum, e não forem causados por qualquer proprietário ou locatário, serão de responsabilidade da administração.

II – Quando for apurado que os danos a coisas de uso comum foram causados por qualquer Condômino ou algum de seus prepostos, ou ainda por seus empregados ou visitantes, os reparos serão feitos pela administração, porém às custas dos causadores ou responsáveis.

CARTÓRIO MARCELO RIBAS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

Artigo 4º . DAS 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, por escrito, da administração;

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

c) Impedir ou perturbar, de qualquer modo, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas vias de circulação do Condomínio;

d) Produzir ruídos excessivos de qualquer natureza, verbal, mecânica, elétrica, eletrônica, ou de qualquer outra modalidade não mencionada aqui, que venha a perturbar o sossego dos demais moradores, notadamente após as 22 horas, salvo em ocasiões especiais e em comum acordo com a vizinhança;

e) Comportar se, nas dependências do Condomínio, de modo a afetar a integridade e a segurança das pessoas, bem como dos bens materiais de terceiros;

f) Introduzir ou conservar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do Condomínio, qualquer material que possa vir a causar danos físicos e/ou materiais aos Condôminos, ou às áreas de uso comum;

g) Prejudicar, ou danificar, as áreas de uso comum, em qualquer circunstância;

h) Desacatar, ou deixar de atender às reclamações, determinações e advertências do Síndico, quando procedentes;

i) Desrespeitar as placas de sinalização, quando implantadas no Condomínio;

j) Lavar veículos nos estacionamentos e nas áreas internas comuns do Condomínio;

k) Fazer quaisquer tipos de edificações, construções, cercas, muros, fossas, poços, etc, nas áreas verdes das unidades autônomas;

Artigo 5º . DOS FURTOS E ROUBOS – A administração do Condomínio não se responsabiliza pelo desaparecimento de quaisquer objetos ou valores dos Condôminos, locatários ou visitantes, em quaisquer dependências, tanto privativas quanto de uso comum. Entretanto, ocorrido o fato, deverá ser comunicado à administração, ficando reservado ao prejudicado o livre arbítrio para tomar todas as providências cabíveis, inclusive registro de queixa junto a autoridades policiais.

Artigo 6º . DAS QUEIXAS E RECLAMAÇÕES – Todas as queixas e reclamações dos Condôminos e/ou locatários deverão ser encaminhadas por escrito à administração, ou aos seus representantes legalmente constituídos.

Artigo 7º . DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E PARTICULARES – Devem ser seguidas as seguintes instruções gerais:

I – A menos que haja autorização expressa da administração, nenhum empregado do Condomínio poderá aceitar as chaves de qualquer residência em caso de ausência temporária dos moradores. No caso em que tal autorização venha a ser dada pela administração, o Condômino solicitante será sempre o único responsável por qualquer prejuízo que se verificar em sua casa durante o período de ausência;

II – Em nenhuma hipótese será permitido aos moradores recorrer aos empregados do Condomínio para execução de serviços particulares durante o horário de expediente normal, i.e., de trabalho remunerado;

III – É rigorosamente vetado o uso de materiais adquiridos pelo Condomínio para atender a serviços e/ou interesses particulares.

Artigo 8º . DA SEGURANÇA E DA SALUBRIDADE – Devem ser obedecidas as seguintes instruções gerais:

I – O ingresso de materiais destinados a obras só será permitido, rigorosamente, entre as 7 e as 18 horas para as unidades autônomas que estiverem previamente autorizadas pela administração. Todos os veículos transportadores de carga deverão ser submetidos a uma vistoria obrigatória, antes da liberação para saírem na portaria do Condomínio. Em caso de suspeita de irregularidade, o veículo ficará retido até que seja esclarecida e resolvida legalmente a situação;

CARTÓRIO MARCELO RIBÁS
1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob n.º 371110

II – Todos os operários envolvidos na execução de obras e/ou serviços em áreas autônomas e comuns do Condomínio deverão portar obrigatoriamente uma identificação pessoal, através de ficha cadastral entregue na administração;

III – O acesso de pessoas estranhas ao Condomínio fica condicionado à identificação pelo vigilante de serviço na portaria, mediante apresentação de documento oficial de identidade, que será devidamente registrado na folha de controle diário e devolvido, a seguir, ao seu portador.

Artigo 9º . DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS – Os moradores poderão ter, em suas unidades autônomas, animais domésticos de pequeno porte , desde que obedeçam rigorosamente as seguintes determinações:

I – Fazer uso dos cuidados sanitários exigidos pelas respectivas leis e pelas condições de segurança requeridas, de modo a não incomodar a vizinhança;

II – Todo animal deverá possuir atestado de vacinação assinado por autoridade competente. Tal atestado será apresentado à administração sempre que for solicitado;

III – Animais da espécie canina só poderão transitar pelas áreas comuns munidos de coleira e guia e acompanhados de pessoa que se responsabilize pelos seus atos. Esses animais não poderão transitar em áreas consideradas como sociais e, em especial, nas áreas de lazer infantil, mesmo quando acompanhados;

IV – Animais encontrados soltos pelas áreas comuns do Condomínio serão recolhidos pela administração e enjaulados, até que os respectivos responsáveis os retirem, dentro de um prazo máximo de 48 horas. Após esse prazo, os animais serão encaminhados à entidade de zoonomia mais próxima;

V – A reincidência quanto à questão abordada no Inciso anterior implicará em penalidade para o Condômino responsável pelo animal, além do seu respectivo encaminhamento, em caráter definitivo, à entidade de zoonomia mais próxima.

Artigo 10º . DAS PENALIDADES – As infrações cometidas contra este Regimento Interno serão punidas com multa equivalente a 1 (uma) taxa ordinária de condomínio, atendendo ao procedimento previsto no Artigo 38º da Convenção.

Parágrafo Único – A cada reincidência, a multa terá seu valor duplicado.

Artigo 11º . DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS – As normas e regulamentos aprovados em Assembléia, constantes da Convenção e Condomínio e deste Regimento Interno devem ser rigorosamente acatadas, de modo que não pode qualquer dos Condôminos alegar desconhecimento delas como justificativa para as infringir.

I – Os casos não previstos na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno serão resolvidos pelo Conselho Consultivo, pelo Síndico ou, conforme sua gravidade, pela Assembléia Geral convocada para tal finalidade.

II – Fica eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Sobradinho (DF) para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de cada um dos dispositivos constantes deste instrumento, após aprovado e devidamente registrado.

Sobradinho (DF), 02 de Setembro de 2000