

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – A.G.E. DO CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO - QUADRA 02 , REALIZADA NO DIA 23 DE MARÇO DE 2002.

Aos vinte e três dias de março do ano de dois mil e dois - 23 de março de 2002 – às dezesseis e horas e trinta minutos – 16:30 hs. – em segunda e última convocação, reuniram-se em **Assembléia Geral Extraordinária**, no Salão de Festas da Sede do Condomínio Jardins do Lago os condôminos: Paulo Henrique M. Poli - A-03; Carlos Magno Santos – G-06; João da Silva Pinto – F-10/12; Edmundo Antonio Taveira Pereira – K-08; Antonio E. da Rocha – H-02; Pedro Dias Junior – D-13; Luiz de Andrade Arrais - D-14; Márcio de França Moreira – M-01; Maria Therezinha F. Portella - C-02; Sérgio Machado – B-08; Carlos Penna Brescianini – D-17; Hélio Dias Junior – F-13; Paulo Roberto Paiva Costa – A-02 e José Souza Braga A-05 para deliberarem sobre os assuntos constantes da pauta do Edital de Convocação distribuído a todos na forma da lei. Dando início aos trabalhos o Síndico, Sr. Paulo Poli (A-03) convidou os Srs. Pedro Dias Junior (D-13) e Edmundo Pereira (K-08) para, respectivamente, presidir e secretariar a Assembléia, o que foi aceito por unanimidade. O Sr. Pedro como presidente da mesa passou a dirigir os trabalhos lendo integralmente o Edital de Convocação: **item I – Aprovação da Ata da Assembléia Anterior; item II – Aprovação da Convenção do Condomínio; item III – Aprovação do Regimento Interno do Condomínio; item IV - Consumo de Água (Leitura de Hidrômetros; Limite de consumo sem ônus e Valor da taxa a ser cobrada pelo consumo excedente ao limite) e item V – Assuntos Gerais.** Após a leitura da convocação, o Presidente da mesa justificou a não distribuição de cópias da Ata anterior, mas procedeu a leitura do seu inteiro teor, tendo a mesma sido aprovada por unanimidade. A seguir deu início ao exame do segundo item da pauta, dando conta de que pela correspondência – Carta-circular n.º03/02 – Presi, de 14 de fevereiro de 2002 os associados receberam cópias das propostas de **Convenção do Condomínio** e do **Regimento Interno** e informações de que o assunto seria objeto de Assembléia a ser realizada no dia 23 de março de 2002, cuja convocação se daria oportunamente e que as sugestões deveriam ser enviadas por escrito até o dia 16 de março para serem objeto de discussão no momento da Assembléia. Em seguida foi distribuída aos presentes uma planilha contendo as sugestões recebidas, conforme descrito anteriormente, totalizando oito sugestões à **Convenção do Condomínio**, apresentadas pelos Srs. Paulo César Domingues – C-04; Leônidas de Azevedo – H-09; Kazuo Yamaguchi – H-14 e Pedro Dias Junior – D-13 e um conjunto de propostas sobre o **Regimento Interno**, apresentadas pelo Sr. Leônidas de Azevedo – H-09. Após intensa participação de todos e sucessivas discussões e votações parciais, desenvolvidas dentro do espírito de aperfeiçoar a redação da proposta original, foi aprovada por unanimidade dos presentes, a redação final da **Convenção do Condomínio** que, por sua vez, é transcrita abaixo na íntegra, conforme a seguir:

CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO Q/02

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO, CONSTITUIÇÃO, FINS, SEDE, DURAÇÃO

Art. 1º - O CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO Q/02 está localizado no Lago Sul Brasília DF;

Art. 2º - O Condomínio possui 160 (cento e sessenta) lotes, unifamiliares e exclusivamente residenciais, constituindo-se em uma pessoa jurídica, de direito privado, com representação legal, sem fins lucrativos, e se regerá pelas disposições consignadas nesta Convenção, pelo Regimento Interno, pelo Código de Edificações e demais regulamentos que forem aprovados em Assembléia Geral dos Condôminos, bem como pela legislação pertinente.

Art. 3º - O Condomínio terá como objetivo social:

I – Congregar os Condôminos e moradores da Quadra 02, buscando soluções para os problemas da comunidade.

II – Administrar a Quadra 02.

III – Coordenar as reivindicações dos Condôminos junto aos órgãos do poder público ou junto a qualquer entidade privada.

IV – Promover melhoramentos na infra-estrutura local.

Art. 4º - O Condomínio tem sua sede no endereço citado no Art. 1º desta Convenção.

Art. 5º - O Condomínio tem duração por prazo indeterminado.

Parágrafo Único - A sua Convenção, Regimento Interno e demais disposições serão, obrigatoriamente, observadas e cumpridas por todos os Condôminos, seus dependentes, prepostos, locatários, serviçais e sucessores.

CAPÍTULO II

DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 6º - A administração do Condomínio Jardins do Lago, compõe-se dos seguintes órgãos:

I Assembléia Geral

II Síndico

- III Subsídico
- IV Conselho Consultivo
- V Conselho Fiscal
- VI Conselho Técnico

CAPÍTULO III DA CONSTITUIÇÃO, ORGANIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL – AG

Art. 7º - A Assembléia Geral – AG – é constituída por todos os Condôminos em pleno gozo de seus direitos, e reunir-se-á em local, data e hora indicados no instrumento de convocação.

Art. 8º - A Assembléia Geral reunir-se-á:

I – Ordinariamente, uma vez por ano, na primeira quinzena do mês de abril, para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício da administração atual, eleger os órgãos da administração para o exercício seguinte – de 01 de maio a 30 de abril - e tratar de assuntos de interesse geral.

II – Extraordinariamente, sempre que necessário, podendo ser convocada pelo Síndico, por qualquer dos Conselhos, ou pelos Condôminos que representem 1/4 (um quarto) do total das unidades conforme consta do Art. 2º, acima.

Parágrafo Único – As convocações para as Assembléias Gerais – ordinária ou extraordinária - serão feitas por meio de carta circular, enviada a todos os Condôminos, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas da data fixada para a sua realização, e conterá a pauta dos assuntos para discussão e deliberação.

Art. 9º – As Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinárias serão realizadas, em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta dos Condôminos, e, em segunda convocação com qualquer número de presentes, 30 (trinta) minutos após o horário indicado à realização da primeira convocação, devendo esta observação constar do instrumento convocatório.

Art. 10 – Todos os Condôminos presentes ou representado nas Assembléia assinarão o livro de presença.

Parágrafo Único - Qualquer Condômino poderá fazer-se representar por procurador, com poderes específicos, munido de instrumento revestido das formalidades legais, inclusive com reconhecimento de firma em Cartório próprio, devendo a procuração ser apresentada ao Presidente da mesa, antes do início da Assembléia Geral, para verificação de sua regularidade.

Art. 11 – Nas Assembléias Gerais, cada unidade autônoma terá direito a um voto. No caso de a unidade pertencer a mais de uma pessoa, uma delas será escolhida para representá-la.

Art. 12 – As decisões das Assembléias Gerais serão, em regra, tomadas por maioria simples de votos dos presentes, ressalvados os casos de quorum especial previsto nesta Convenção, e obrigam a todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou seu voto.

Art. 13 – As decisões das Assembléias Gerais, no prazo máximo de 08 (oito) dias subsequentes à sua realização, serão levadas ao conhecimento dos Condôminos, através de cópia da respectiva ata.

CAPÍTULO IV DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 14 - São atribuições da Assembléia Geral:

a - Eleger, dar posse e destituir, ao término do mandato ou em casos de extrema gravidade, os ocupantes dos cargos da Administração do Condomínio, cujos mandatos terão a duração de 01 (um) ano, permitida a recondução, por mais 02 (dois) períodos sucessivos de igual duração.

Ao final do 3º (terceiro) mandato, não havendo registro de chapas concorrentes, a recondução será permitida.

b – Deliberar, mediante propostas e necessidades, o valor das taxas condominiais e as obrigações financeiras do Condomínio.

c – Deliberar, quando necessário, sobre modificações e/ou alterações da Convenção do Condomínio. Para tal é imprescindível o consenso, por escrito, da maioria dos membros dos Conselhos Consultivo, Fiscal e Técnico e aprovação da maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos Condôminos presentes à Assembléia Geral convocada especificamente para este fim.

d – Analisar os recursos do Condomínio, necessidades de infra-estrutura e melhoramentos.

e – Deliberar sobre a contratação de serviços e obras a serem realizadas no Condomínio.

Art. 15 – São atribuições do Síndico

a – Representar o Condomínio ativa e passivamente, outorgar mandato judicial e praticar todos os atos de defesa dos interesses comuns dos Condôminos

b – Convocar os Conselheiros para a prestação de informações, quando necessárias.

c – Convocar as Assembléias Gerais – ordinária e extraordinárias.

d – Autorizar os pagamentos das despesas do Condomínio, mediante comprovantes.

- e - Prestar, a qualquer momento, informações sobre os atos da administração.
 - f - Prestar contas de sua gestão nas Assembléias Gerais Ordinárias, ou quando destituído, acompanhadas da documentação respectiva.
 - g - Manter guarda, durante o prazo de 5 (cinco) anos, de toda a documentação contábil relativa ao Condomínio, inclusive recibos e notas fiscais.
 - h - Cobrar, inclusive judicialmente, as cotas ordinárias ou extraordinárias aprovadas em Assembléia Geral, e que estejam em atraso, bem como, as multas estabelecidas.
 - i - Receber e dar quitação em nome do Condomínio.
 - j - Abrir contas bancárias em estabelecimentos oficiais e particulares, assinar cheques, contratos, convênios e qualquer compromisso em nome do Condomínio.
 - k - Arquivar os documentos (cópias) de todas as Plantas de Obras do Condomínio.
 - l - Transferir para o Subsíndico, por escrito, a sua competência, nos casos de impedimento.
- Art. 16 - São atribuições do Subsíndico
- a - Substituir o Síndico em seus impedimentos

CAPÍTULO V DO CONSELHO CONSULTIVO CONSTITUIÇÃO E ATRIBUIÇÕES

- Art. 17 - O Conselho Consultivo é órgão de assessoramento ao Síndico e ao Subsíndico, e de fiscalização e aprovação dos atos administrativos.
- Art. 18 - É composto de 03 (três) membros efetivos e de 03 (três) suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos.
- Parágrafo Único - Entre seus membros efetivos será eleito um Presidente com a função de coordenar os seus trabalhos, em conjunto com a Administração do Condomínio, no decorrer do período para o qual foram eleitos e empossados.
- Art. 19 - Ao Conselho Consultivo compete, também, ratificar as licitações para compra de material e contratação de serviços e/ou obras.
- Art. 20 - Reunir-se-á, ordinariamente, na última segunda-feira de cada mês, ou, extraordinariamente, quando se fizer necessário. A escolha do horário e do local das reuniões ficará a critério do próprio Conselho.
- Art. 21 - As reuniões entre a Administração e o Conselho Consultivo deverão ser convocadas pelo Conselho ou pelo Síndico, com antecedência de 03 (três) dias, mediante comunicação devidamente protocolizada.
- Art. 22 - O não-comparecimento de qualquer um dos membros do Conselho Consultivo a 03 (três) reuniões, consecutivas ou alternadas, sem justificativa antecipada, por escrito, implicará em perda do mandato.
- Art. 23 - Os membros do Conselho Consultivo, efetivos e suplentes, não farão jus a remuneração.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO FISCAL CONSTITUIÇÃO E ATRIBUIÇÕES

- Art. 24 - É composto de 03 (três) membros efetivos e de 03 (três) suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos.
- Parágrafo Único - Entre seus membros efetivos será eleito um Presidente com a função de coordenar os seus trabalhos, no decorrer do período para o qual foram eleitos e empossados.
- Art. 25 - Reunir-se-á sempre que necessário, por convocação pelo Presidente ou por um dos membros efetivos.
- Art. 26 - O Conselho Fiscal tem como atribuição fiscalizar, analisar e aprovar as contas do Condomínio apresentadas pelo Síndico, mensalmente.
- Art. 27 - Os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, não farão jus a remuneração.

CAPÍTULO VII DO CONSELHO TÉCNICO CONSTITUIÇÃO E ATRIBUIÇÕES

- Art. 28 - É composto de 03 (três) membros efetivos e de 03 (três) suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos.
- § 1º - No mínimo 02 (dois) membros efetivos e 01 (um) suplente, deverão ser profissionais da área de Engenharia.
- § 2º - Entre seus membros efetivos será eleito um Presidente com a função de coordenar os seus trabalhos, no decorrer do período para o qual foram eleitos e empossados.
- Art. 29 - Compete ao Conselho Técnico promover e fiscalizar a realização de obras, com fiel observância do Código de Edificações e demais códigos, regulamentações e posturas expedidas pelos órgãos governamentais, bem como as regulamentações internas do Condomínio.

Art. 30 – Os membros do Conselho Técnico, efetivos e suplentes, não farão jus a remuneração.

CAPITULO VIII DOS CONDÔMINOS DEFINIÇÃO – DIREITOS E DEVERES

Art. 31 – Condôminos são todos os proprietários de lotes do Condomínio.

Art. 32 – São direitos dos Condôminos:

a – Usar, gozar, usufruir e dispor dos respectivos lotes como melhor lhe aprouver, desde que respeitadas as disposições desta Convenção do Condomínio, do Regimento Interno, do Código de Edificações e demais normas aprovadas em Assembléia Geral e também as normas de moral e de bons costumes.

b – Comparecer ou fazer-se representar nas Assembléias Gerais – ordinária e extraordinária – desde que esteja em dia com suas obrigações financeiras condominiais, podendo propor, discutir, votar e ser votado, aprovar, impugnar e rejeitar qualquer proposição, como também, solicitar informações e explicações sobre ações e atos praticados pela Administração do Condomínio.

c – Examinar, em qualquer ocasião, livros, arquivos, contas e outros documentos do Condomínio, solicitando, em qualquer momento, informações ao Síndico sobre questões atinentes à Administração do Condomínio.

d – Fazer, por escrito, críticas, sugestões ou denúncias contra atos ou irregularidades consideradas prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se cabível, a adoção de medidas corretivas adequadas.

e – Usar, gozar e usufruir das áreas e benfeitorias comuns do Condomínio, desde que cumpra as normas estabelecidas nesta Convenção do Condomínio e demais regulamentações devidamente aprovadas em Assembléia Geral.

f – Realizar às suas expensas, modificações em sua propriedade, desde que o Código de Edificações e demais dispositivos pertinentes sejam obedecidos e que não atinjam e nem ameacem a segurança e funcionalidade das áreas e coisas comuns do Condomínio, como também, não prejudiquem as áreas, lotes ou edificações de outros Condôminos.

Art. 33 – São deveres dos Condôminos:

a – Cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores as disposições desta Convenção do Condomínio, Regimento Interno, Código de Edificações e demais regulamentações aprovadas em Assembléia Geral.

b – Concorrer prestimosamente com as despesas comuns definidas em Assembléia Geral, recolhendo pontualmente os valores das taxas no prazo estabelecido.

c – Responder pelas multas e penalidades aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada desta Convenção do Condomínio, do Regimento Interno, do Código de Edificações e dos demais regulamentos aprovados em Assembléia Geral.

d – Guardar o decoro e respeito no uso das partes comuns do Condomínio, não as utilizando para fins diversos daqueles aos quais se destinam.

e – Zelar pela limpeza, asseio, conservação e segurança das áreas de uso comum, comunicando, por escrito, ao Síndico qualquer irregularidade para adoção de medidas e providências objetivando corrigir a irregularidade ou reparação do dano, se for o caso.

Parágrafo Único – O não cumprimento do que estabelece a alínea “b”, acima implicará a cobrança de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do débito para as taxas pagas com atraso de até 10 (dez) dias, de 10% (dez por cento) para os atrasos superiores a 10 (dez) dias até 20 (vinte) dias e 20% (vinte por cento) para os atrasos superiores a 20 (vinte) dias e, em todas as situações, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 34 – Pelo não cumprimento das disposições desta Convenção do Condomínio, do Regimento Interno, do Código de Edificações ou dos demais regulamentos aprovados em Assembléia Geral, ficarão os Condôminos, seus dependentes, locatários, ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo daquelas especificamente previstas nesta Convenção de Condomínio ou nos demais regulamentos:

I – Perda do direito de voto e de representação nas Assembléias Gerais, sejam elas ordinária ou extraordinária, se inadimplentes com suas obrigações financeiras.

II – Independentemente de que tenha sido o infrator, as multas e outras sanções serão sempre aplicadas ao proprietário ou promitente comprador da unidade autônoma.

CAPÍTULO IX DO PATRIMÔNIO, DESPESAS E RECEITAS

Art. 35 – O patrimônio do Condomínio é constituído de bens móveis e imóveis que possua ou que venha a possuir.

Parágrafo Único – O patrimônio do Condomínio compõe-se de todas as benfeitorias realizadas nas áreas comuns do mesmo (guaritas, sede de Administração, salão de festas, quadras esportivas, arruamentos, calçadas etc.) e das áreas verdes do Condomínio.

Art. 36 – Constituem encargos comuns, obrigatórios a todos Os Condôminos:

I – Os impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e de previdência social, que incidam sobre as partes comuns, ou, de modo geral sobre todo o Condomínio.

II – A remuneração dos empregados do Condomínio.

III – As custas judiciais e honorários pagos a profissionais liberais na defesa de interesses do Condomínio.

IV – As despesas com consumo de energia elétrica e iluminação, com manutenção, limpeza, reparos, melhorias, obras e serviços correspondentes às coisas e áreas comuns do Condomínio.

Art. 37 – Para fazer face a despesas emergenciais, não previstas em orçamento, será instituído o “Fundo de Reserva”, cujo valor será fixado em Assembléia Geral.

Art. 38 – O saldo remanescente no orçamento de um exercício, será incorporado ao exercício seguinte, salvo se outro destino a Assembléia Geral não lhe der.

Art. 39 – Os cargos de Síndico e Subsíndico serão remunerados:

I – Síndico: valor de 03 (três) salários mínimos e isenção do pagamento da taxa condominial ordinária referente a uma única unidade.

II – Subsíndico: isenção do pagamento da taxa condominial ordinária referente a uma única unidade.

Parágrafo Único – Os membros, efetivos e suplentes, dos Conselhos não farão jus a qualquer forma de remuneração e/ou isenção de pagamentos.

CAPÍTULO X DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Art. 40 – O Condomínio será dissolvido por sentença judicial, nos casos previsto em Lei, ou quando assim deliberar a Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para este fim, observando o quorum especial de 2/3 (dois terços) dos Condôminos.

Parágrafo Único – Em caso de dissolução, o patrimônio do Condomínio será rateado entre os Condôminos.

Art. 41 – Os Condôminos não respondem, perante terceiros nem solidária nem subsidiariamente, pelos atos e obrigações contraídas pela Administração em nome do Condomínio

Art. 42 – O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no regular exercício de suas atribuições; responderá, todavia, pelo excesso de representação do cargo e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43 – Esta Convenção do Condomínio Jardins do Lago Q/02, foi devidamente aprovada nesta Assembléia Geral Extraordinária e entra em vigor na data de seu efetivo registro em Cartório de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Art. 44 – Revogam-se as disposições em contrário.

Em seguida iniciou-se a discussão das sugestões apresentadas ao **Regimento Interno** que teve idêntico tratamento, com especial destaque para a discussão das regras de funcionamento do Salão de Festas e das Quadras Esportivas. Ao final, o **Regimento Interno** foi aprovado por unanimidade que, por sua vez, é transcrito abaixo na íntegra, conforme a seguir:

REGIMENTO INTERNO SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAS

Art. 1º - O presente Regimento Interno elaborado de acordo com a legislação específica e a Convenção que rege este Condomínio, do qual faz parte complementar, alcança e obriga a todos os condôminos, moradores, seus dependentes, serviçais ou visitantes, compromissários-compradores, cessionários, compromissários-cessionários e locatários, atuais e futuros.

Art. 2º - Eventuais despesas de conserto ou substituição de quaisquer equipamentos ou instalações, que compõem as partes comuns do Condomínio, que venha a decorrer de danos causados por terceiros, inclusive condôminos, moradores ou seus prepostos, correrão por conta da responsabilidade individual, conjunta ou solidária daqueles que lhes derem causa.

Art. 3º - É assegurado ao Condomínio o direito de regresso contra os condôminos para ressarcir-se, integralmente, de danos ou ônus que vier a sofrer por ação ou omissão dolosa ou culposa dos próprios condôminos, moradores ou de seus familiares, empregados, hospedes, etc., no que diz respeito à infração de leis, regimentos, regulamentos e posturas.

Art. 4º - Os condôminos, moradores e seus prepostos, os compromissários-compradores, cessionários

compromissários-cessionários deverão tratar com urbanidade os empregados e serviços do Condomínio, comunicando ao Síndico, quando couber, reclamações e sugestões sobre os serviços.

SEÇÃO II DAS PROIBIÇÕES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODERA JUDICIAL

Processo de Lixei

21-11-1944

Art. 5º - É vedado:

- a) exibir ou afixar quaisquer espécies de cartazes, anúncios, inscrições, letreiros, inclusive de propaganda política, placas e assemelhados nas fachadas, janelas, portas dos prédios e demais partes comuns do Condomínio;
- b) destinar as unidades a outros fins que não sejam exclusivamente residenciais e familiares, ou usá-las de forma inconveniente, nociva e perigosa à salubridade, segurança e sossego dos demais condôminos;
- c) guardar ou depositar nas residências/ lotes, ou nas dependências do Condomínio qualquer material tóxico, explosivo, corrosivo ou inflamável;
- d) a instalação de máquinas de força, estações ou aparelhos de telecomunicações e outros cujo funcionamento interfira na recepção radiofônica ou de televisão;
- e) executar serviços domésticos fora do âmbito de cada residência/lote;
- f) a aglomeração nas áreas comuns do Condomínio, capazes de perturbar a tranqüilidade, a segurança e o livre trânsito dos moradores;
- g) depositar qualquer objeto nas entradas, passagens e vias de acesso e em outras dependências comuns do Condomínio;
- h) manter ou criar, nas residências/lotes, animais que não sejam, reconhecidamente, domésticos, os quais só deverão ser tolerados dentro das respectivas unidades e desde que não perturbem ou constituam perigo, de qualquer modo aos demais moradores, não sendo permitido o seu trânsito nas vias comuns senão com coleiras e guias, conduzidos por uma pessoa adulta;
- i) promover a entrada ou saída de móveis e de grande volumes fora do período de 07:00 às 22:00 horas impreterivelmente;
- j) queimar fogos de artifícios nas áreas comuns do Condomínio;
- k) utilizar, no horário regular de seus trabalhos, os empregados do Condomínio para realização de serviços particulares dos condôminos ou moradores;
- l) praticar ato de violência, ou tomar atitudes atentatórias ao decoro, aos bons costumes, ou que deponham contra a moral e o bem estar e sossego dos condôminos ou moradores;
- m) fazer uso de substâncias químicas ou equipamentos que produzam mau cheiro ou exalações capazes de ofender a saúde da pessoas ou causar danos materiais a terceiros
- n) a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes e outros, salvo se se tratar de representantes comerciais, a chamado exclusivo de algum morador
- o) deixar chaves, materiais, equipamentos ou qualquer objeto com empregado do Condomínio.
- p) Utilizar-se de terrenos e áreas comuns para estacionamento e guarda de veículos pesados, tais como: tratores, caminhões e similares.

SEÇÃO III DO USO DAS LIXEIRAS

Art. 6º - DAS LIXEIRAS

§ 1º - O lixo, acondicionado em sacos plásticos, devidamente fechados, deverá ser colocado na lixeira existente em frente de cada unidade, para ser coletado pela viatura do Condomínio.

§ 2º - Latas e garrafas devem ser acondicionadas separadamente dos demais tipos de lixo.

§ 3º - É vedado depositar lixo e varreduras nas vias comuns do Condomínio.

SEÇÃO IV DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO

Art. 7º- Visando a segurança do Condomínio deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- a) a entrada e a saída de pessoas estranhas ao condomínio serão controladas pelos porteiros;
- b) os visitantes somente terão acesso ao Condomínio após se identificarem ao condômino pelo interfone ou telefone obterem autorização para ingresso;
- c) o uso do interfone instalado na portaria é de uso exclusivo dos porteiros em serviço;
- d) os entregadores de mercadorias e jornaleiros somente terão acesso ao Condomínio com autorização do porteiro;
- e) quando da realização de festas promovidas por condôminos e/ou moradores e sendo de interesse destes, poderá ser fornecida aos porteiros, previamente, relação dos convidados, para agilizar o processo de identificação e a conseqüente liberação do acesso;
- f) ao condômino ou morador recomenda-se que mantenha fechadas as portas de sua unidade residencial;
- g) pessoas que venham executar serviços de pequena monta ou fazer entrega de encomendas,

deverão ser igualmente identificadas, ficando o acesso dependente da autorização do condômino ou morador a ser visitado.

Art. 8º - Na ausência do condômino ou morador e de seus prepostos, os dados do visitante ficarão cadastrados na portaria, para posterior comunicação ao interessado.

Parágrafo Único - Os condôminos, moradores, seus dependentes, ~~compradores~~, ~~compradores~~, cessionários, compromissários-cessionários deverão comunicar imediatamente ao Síndico ou, na sua ausência, a quem lhe estiver substituindo nas funções, bem como ao Conselho Consultivo, qualquer acontecimento que, por natureza ou gravidade, seja de interesse coletivo dos condôminos.

SEÇÃO V

DAS ELEIÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 9º - Para dirigir e executar o processo eletivo, o Síndico indicará uma Comissão de Eleição composta de três membros, escolhidos entre os condôminos em pleno gozo de seus direitos junto ao Condomínio, a qual adotará todas as providências necessárias ao processo eleitoral, desde o registro das chapas até a apuração dos votos.

§ 1º - A Comissão de Eleição iniciará os trabalhos imediatamente após a publicação do edital de convocação da respectiva assembléia.

§ 2º - O edital de convocação deverá ser publicado com antecedência de, no mínimo, 15 dias (quinze dias da data da realização da assembléia).

Art. 10 - O registro de chapa será feito até 4 (quatro) dias contados da publicação do edital, mediante requerimento dirigido à Comissão de Eleição, assinado por um dos candidatos, que passará a ser o representante da Chapa; ao requerimento deverão ser anexados os seguintes documentos:

- a) prova de ser proprietário de uma unidade no Condomínio;
- b) prova de estar em dia com suas obrigações junto ao Condomínio.

§ 1º - O registro se fará por chapa completa, nos termos da Convenção.

§ 2º - Após receber o pedido de registro de chapa, a Comissão de Eleição dará conhecimento aos Condôminos, mediante publicação dos nomes dos candidatos e, painel na portaria do Condomínio.

§ 3º - No prazo de até 2 (dois) dias após a publicação referida no parágrafo anterior, os condôminos poderão solicitar, fundamentadamente, impugnação a qualquer dos nomes propostos.

Art. 11 - A análise e a homologação de chapas serão de competência exclusiva da Comissão de Eleição que terá prazo de 5 (cinco) dias úteis, após o recebimento do requerimento, para deferir ou indeferir o pedido de registro.

Art. 12 - No caso de veto a qualquer candidato, a Comissão de Eleição fará a devida comunicação ao representante da chapa, a fim de que ele providencie a substituição do nome vetado, dentro do prazo de 2 (dois) dias, contados da comunicação, ou apresente recurso contra a impugnação.

Art. 13 - Após a decisão dos recursos interpostos, a Comissão de Eleição procederá ao registro da chapa e comunicará o fato ao representante respectivo, dando publicidade da aprovação aos condôminos, mediante afixação de aviso no painel da portaria do Condomínio.

Parágrafo Único - Uma vez registrada a chapa, a substituição de candidato só será admitida em face de caso de força maior, a critério da Comissão de Eleição.

Art. 14 - As chapas homologadas serão apresentadas à respectiva assembléia pela Comissão de Eleição.

Art. 15 - Os casos omissos e as dúvidas suscitadas, concernentes ao processo eletivo, serão resolvidos pela Comissão de Eleição ou pelo Conselho Consultivo, em segunda instância.

SEÇÃO VI

DA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Art. 16 - Os condutores de veículos deverão observar o limite de velocidade permitido (40 km/h), no trânsito no interior do Condomínio, atentando à circulação de pessoas, ficando o infrator sujeito às penalidades previstas neste Regimento.

Art. 17 - Os proprietários de veículos ou seus motoristas deverão estacioná-los paralelamente às calçadas, de modo que as vias de circulação não fiquem obstruídas.

Art. 18 - Qualquer dano causado por veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, cabendo-lhe a responsabilidade pelo ressarcimento do prejuízo, na melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 19 - Não é permitida a lavagem de veículos nas vias comuns do Condomínio.

Art. 20 - É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso do Condomínio, bem como sobre as calçadas, rampas e áreas gramadas.

Art. 21 - O Condomínio não se responsabilizará por estragos, roubos, furtos, incêndios, etc., ocorridos nas garagens das unidades, mas poderá adotar medidas necessárias à apuração de responsabilidades.

Art. 22 - Os funcionários do Condomínio estão proibidos de dirigir, manobrar, consertar, ou lavar veículos dos condôminos e moradores, mesmo fora do horário de trabalho.

Art. 42 - O vencimento das taxas condominiais ocorrerá no dia 10 (dez) do mês a que ela se refere, ou no primeiro dia útil seguinte àquela data.

Parágrafo Único - O não-pagamento das taxas, até o vencimento, implicará a cobrança de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do débito para as taxas pagas com atraso de até 10 (dez) dias, de 10% (dez por cento) para os atrasos superiores a 10 (dez) dias até 20 (vinte) dias e 20% (vinte por cento) para os atrasos superiores a 20 (vinte) dias e, em todas as situações, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 43 - O condômino ou morador inadimplente, com mais de 30 (trinta) dias de atraso, terá sua cobrança realizada judicialmente, arcando com honorários advocatícios, na base máxima de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Art. 44 - Os pagamentos de taxas condominiais só poderão ser feitos na rede bancária, conforme instruções contidas na Guia de Cobrança.

SEÇÃO XII DAS PENALIDADES

Art. 45 - A inobservância das normas e condições deste Regimento sujeitará o infrator, além das penalidades legais que couberem, à multa em percentual variável de 1% (um por cento) a 10% (dez por cento) da taxa mensal do Condomínio.

§ 1º - A notificação da infração será feita pelo Síndico e o notificado terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar do seu recebimento, para apresentar defesa perante o Conselho Consultivo.

§ 2º - A multa prescrita no "caput" deste artigo será definida pelo Conselho Consultivo.

§ 3º - A defesa será apreciada, obrigatoriamente, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar do seu recebimento.

§ 4º - Não apresentada no prazo estabelecido ou não provida a defesa, o Conselho Consultivo aplicará a multa, que deverá ser recolhida juntamente com a taxa de condomínio do mês subsequente ao da aplicação.

SEÇÃO XIII DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO DO CENTRO DE LAZER

Art. 46 - A utilização do Centro de Lazer, em qualquer período, é prerrogativa de todos os Condôminos/moradores, e será regida pelas disposições abaixo:

I - DAS QUADRAS ESPORTIVAS

- a) O uso, em qualquer período ou dia da semana, somente será permitido aos Condôminos/moradores das unidades do Condomínio para a prática de esporte pertinente a cada quadra.
- b) Sua ocupação, que terá a duração máxima de 02 (duas) horas, dar-se-á por ordem de chegada ao local, devendo o Condômino/morador apor seu nome no quadro próprio, indicando o horário do início e do término da utilização, preenchendo formulário de solicitação, na Portaria do Condomínio, condição essencial para liberação da quadra.
- c) Na utilização no período noturno, será cobrada uma taxa correspondente ao consumo de kilowatts por tempo de uso, para fazer face aos gastos de energia elétrica, devendo o solicitante preencher o formulário próprio na Portaria do Condomínio, sem o que a quadra não será liberada.
- d) É proibida a entrada de qualquer espécie de animal, mesmo acompanhado pelo usuário.
- e) O Condômino/solicitante será responsável pela conservação da quadra durante o período em que estiver ao seu dispor, bem como pelo comportamento de seus convidados.
- f) Os danos eventualmente causados em decorrência da utilização, serão imediatamente ressarcidos ao Condomínio pelo usuário solicitante.

II - DO SALÃO DE FESTAS

- a) O Salão de Festas destina-se a reuniões sociais realizadas, exclusivamente, pelos moradores.
- b) É vedada a cessão do Salão a pessoas estranhas ao Condomínio, pela Administração do Condomínio ou por qualquer cessionário, sob qualquer pretexto.
- c) A reserva do Salão será feita junto ao Síndico, registrada em agenda própria, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias ou por ordem de solicitação quando não houver reserva prévia, e somente dar-se-á contra o pagamento da taxa respectiva, no ato da reserva.
- d) O valor da taxa referida na alínea anterior é correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da Taxa Condominial ordinária e destina-se exclusivamente a custear despesas com limpeza, conservação de equipamentos de copa e cozinha, reposição de material básico de higiene. Será registrado em conta contábil específica e não poderá ter outra destinação senão a estabelecida nesta alínea.
- e) O valor pago não será devolvido nem utilizado como compensação para uso futuro, no caso de

- desistência ou não realização do evento.
- f) A taxa será devida independentemente do tempo de duração do evento.
 - g) No ato da reserva, o cessionário firmará termo, no qual se responsabilizará por quaisquer danos decorrentes do evento, que vierem a ocorrer nas dependências do Salão de Festa.
 - h) No mesmo documento, será informada a razão do evento, podendo a Administração do Condomínio (Síndico em conjunto com todos os membros do Conselho Consultivo) negar a cessão do Salão, se o objetivo do uso for entendido como inconveniente à comunidade, cabendo, nesse caso, a devolução da taxa.
 - i) Na entrega das chaves do Salão ao morador, será realizada vistoria conjunta com o Síndico, das dependências e de todos os bens patrimoniais existentes, preenchendo, na ocasião, o "Termo de Vistoria de Recebimento".
 - j) Igualmente, no ato da devolução das chaves, nova vistoria conjunta será realizada, e sendo constatado algum dano aos bens patrimoniais, o cessionário será notificado no ato, ficando a Administração encarregada de providenciar os reparos, restauração ou reposição necessários, cujas despesas correspondentes serão lançadas no Boleto Mensal de Cobrança da Taxa Condominial.
 - k) No caso de o cessionário ser o próprio Síndico, as vistorias referidas dar-se-ão em conjunto com o Presidente do Conselho Consultivo ou, se ausente, com o seu substituto.
 - l) Reuniões promovidas exclusivamente por menores necessitam, obrigatoriamente, da presença de um adulto responsável pelo evento, não obstante já tenha sido firmado o termo de responsabilidade pelo Condômino/morador cessionário.
 - m) Não será feita a reserva no caso de o Condômino/morador encontrar-se inadimplente com suas obrigações condominiais.

SEÇÃO XIV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47- Os condôminos e moradores deverão acatar, respeitar e cumprir a legislação, regulamentos e posturas municipais, estaduais e federais pertinentes. Serão de exclusiva responsabilidade dos condôminos/moradores todas as conseqüências, inclusive multas e outras sanções pecuniárias, previstas neste Regimento, resultante da não-observação das normas constantes deste item.

Art. 48- Nos contratos de locação das unidades deverá constar a obrigação dos locatários, seus dependentes, serviçais e visitantes de respeitarem o presente Regimento, sob pena da aplicação de sanções que poderá ser advertência formal até a solicitação de despejo.

Art. 49- Junto à Portaria do Condomínio haverá, à disposição dos senhores Condôminos e moradores, livro próprio para serem registradas sugestões/ reclamações, salvo em situação de emergência, quando poderão ser transmitidas pessoalmente.

Art. 50 Compete a todos os condôminos, moradores e empregados do Condomínio fazer cumprir o presente Regimento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade detectada.

Art. 51- Os casos omissos serão resolvidos pela Assembléia Geral dos condôminos.

Parágrafo Único - Os casos de urgência serão resolvidos pelo Conselho Consultivo e Fiscal, ad referendum da Assembléia Geral dos condôminos.

Art. 52- Este Regimento será afixado em lugar visível, para conhecimento de todos, além da remessa de cópia a cada condômino e morador.

Art. 53- Fica autorizado o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos a proceder o registro deste Regimento Interno, para os fins previstos da legislação específica, bem como para quaisquer outros fins que se fizerem necessários.

Art. 54- Fica eleito o foro de Brasília - DF, para propositura de qualquer ação ou medida judicial fundada no presente Regimento Interno, inclusive para a cobrança de taxas, multas e outros valores devidos ao Condomínio, renunciando as partes a qualquer foro, por mais privilegiado que seja;

Art. 55- O presente Regimento Interno foi aprovado nesta Assembléia Geral Extraordinária, e entra em vigor a partir da data de seu efetivo registro no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília - Distrito Federal;

Art. 56 - Revogam-se as disposições em contrário.


Em seguida o Presidente da mesa abriu a discussão sobre o item IV da Pauta - Consumo de Água - tendo distribuído aos presentes uma planilha contendo o resultado das leituras feitas nos meses de janeiro e fevereiro. Antes de abrir a palavra discorreu sobre a importância das decisões a serem tomadas pois dizem respeito aos limites a partir dos quais serão efetuadas cobranças. A seguir o Sr. Paulo Poli - A-03, registrou quanto aos problemas observados nos levantamentos feitos no mês de janeiro dentre os quais destacou o fato de que alguns hidrômetros não foram instalados "zerados" o que prejudicou a precisão do levantamento. A partir desse ponto teve início uma intensa discussão sobre o estabelecimento de critérios a serem estabelecidos se estes deverão ser gerais e únicos para todas as

unidades ou se deveriam observar as situações típicas de cada unidade. Buscando identificar uma possível proposta o Sr. Paulo Costa – A-02 teceu comentários sobre alguns critérios aplicáveis neste caso (300 litros dia por pessoa) sugerindo que fosse adotada uma “franquia” de 45.000 litros mensal por unidade. Em seguida houveram manifestações lembrando a necessidade de que os equipamentos meçam exatamente o consumo ocorrido e reafirmando a importância de manter algum tipo de restrição ao uso que garantisse uma utilização racional de bem tão importante, tendo sido levantadas várias alternativas de fixação de conta base – 30.000 / 40.000 / 60.000 – Colocadas em votação foram aprovadas as seguintes decisões:

- a) Fixar uma cota de 60.000 litros para cada unidade, a ser observada pelo prazo de 90 dias (abril-maio-junho) quando será reavaliado o consumo e decidida a franquia a ser adotada;
- b) Definir que nova leitura será feita no dia 31.03, a qual servirá base para o início da cobrança, que ocorrerá à partir de 01.04.2002;
- c) Definir como preço para o consumo que exceder a cota definida, os valores cobrados pela CAESB para unidades residenciais.

Não havendo mais nada a tratar o Presidente da Mesa encerrou os trabalhos agradecendo a participação de todos, enaltecendo o espírito democrático e participativo com que transcorreu a Assembléia. Eu, Edmundo Pereira – K-08, secretário, redigi a presente ata que vai assinada por mim e pelo Presidente.


EDMUNDO A. T. PEREIRA
Secretário


PEDRO DIAS JUNIOR
Presidente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO/DF
2º Ofício de Notas, Assessoria Civil, Registro,
de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas
e Protesto de Títulos do DF
C. Central 81.97 Lj. 25 Ed. Sívila/F:387-1237
FOLIA DA BEBASTAÇA DA LDB SANTOS

DISTRITO FEDERAL, 15/04/2002
Apresentado Hoje - Protocolado e Registrado
em 15/04/2002 em microfilme 800 ml

xxxxx 21859 140000


SELO DE SEGURANÇA

PODER JUDICIÁRIO BRASÍLIA-DF
Substituído Luiz Felipe dos Santos
Esc. Alameda 1700 - Belém - Ferreira Filho
SERVIÇO NOTARIAL DO DISTRITO FEDERAL
Manuel Costa - Filipeiras - Luiz de Souza - Luiz
Rivaldo Feitosa dos Santos
054619