

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO AMOB B CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOB B, REALIZADA EM 03.12.06 ALTERAÇÃO DO ARTIGO 47º DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

Aos três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e seis, atendendo ao EDITAL DE CONVOCAÇÃO de 17 de novembro de 2006, veiculado na página 08 dos classificados do jornal Correio Braziliense, realizou-se, na sede do Condomínio AMOB B, a ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA para deliberar sobre a alteração do artigo 47º da Convenção Condominial, constante no edital citado, aprovação do Regulamento do uso do Fundo de Reserva e outros assuntos. Com a presença de condôminos que assinaram a lista de presença que faz parte integrante da presente ata, foi designado para presidir o evento o Sr. Gustavo de Faria Barros e como secretário o Sr. Antonio Paulo Guerreiro, Síndico. O Presidente, após tomar assento à mesa, iniciou os trabalhos informando a todos os presentes que iniciaria os trabalhos pela apreciação da proposta de alteração do artigo 47º da Convenção Condominial, em seguida análise e deliberação sobre o regulamento e por fim passaríamos aos informes sobre o processo de regularização e outros assuntos julgados relevantes pela Assembléia.

O caput do artigo 47º em vigor estabelece que a utilização dos recursos ocorre em determinadas situações entre as quais citamos: atendimento de despesas com obras de conservação e reformas não previstas no orçamento. Entendemos que o caráter do Fundo de Reserva não pode está vinculado à previsão de ordem orçamentária, pois dessa forma perde o caráter de emergência. Citamos dois exemplos que por si só são bastante elucidativos: quando as bombas dos poços do Condomínio queimaram em virtude de descargas elétricas que atingiram o poço o que fez com que o síndico tomasse um conjunto de medidas para restabelecer o perfeito funcionamento do equipamento visando o bem estar da coletividade, e a outra situação bastante comum é a utilização dos recursos do mesmo para sanar problemas de escoamento de águas pluviais, compra de lâmpadas para a iluminação pública, entre outros. Desde a sua criação os recursos que foram sacados do mesmo atenderam plenamente ao contido no então caput do artigo 47º, e mais adotamos prática de administração financeira que os recursos do Fundo não se confundem com as demais receitas ordinárias do condomínio, inclusive com escrituração e contas-correntes bancárias independentes. Feito essa introdução propomos a alteração do artigo 47º da Convenção Condominial que versa sobre a utilização do Fundo de Reserva propondo a sua desvinculação com o planejamento orçamentário do Condomínio, o qual propomos que tenha a seguinte redação: "ARTIGO 47º - Fica criado pela presente Convenção o Fundo de Reserva do Condomínio, para atender despesas com obras de conservação e serviços extraordinários ou emergenciais, devendo ser integralizado a partir de 01 de janeiro de 2005: a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, que venham a ser cobradas e recebidas dos condôminos; b) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício; c) pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição ordinária mensal de cada condômino". O presidente faculta a palavra aos presentes para esclarecer sobre dúvidas, ajustes redacionais e outros assuntos afetos ao tema. Ao final coloca sob regime de votação a proposta de alteração do artigo 47º da Convenção Condominial e a mesma é aprovada por unanimidade.

O presidente da assembléia pede que seja distribuído o Regulamento de Utilização do Fundo de Reserva, documento que procura normatizar como devem ser administrados e utilizados os recursos do Fundo de Reserva, em seguida inicia-se a leitura, discussão e deliberação de cada artigo constante do Regulamento, apenas na votação do artigo segundo tivemos uma abstenção os demais artigos foram aprovados por unanimidade, transcrevemos a seguir o Regulamento de

Utilização do Fundo de Reserva: **Artigo Primeiro** - Os recursos arrecadados para composição do Fundo, assim como os registros de sua utilização, devem ser objetos de contabilização específica no Plano de Contas do Condomínio, de forma que se estabeleça uma visão nitida e transparente de suas movimentações; **Artigo Segundo** - A gestão da conta do FUNDO DE RESERVA é de competência da Administração do Condomínio, com acompanhamento obrigatório de seu Conselho Consultivo; **Artigo Terceiro** - A Administração deve apresentar relatório de prestação de contas mensal de utilização do Fundo de Reserva, para manifestação expressa dos membros do Conselho Consultivo; **Artigo Quarto** - Os questionamentos dos conselheiros sobre o uso dos recursos do Fundo devem ser formalizados à Administração, que deverá proceder à prestação formal dos esclarecimentos solicitados; **Artigo Quinto** - Os casos de não homologação do movimento da conta do Fundo de Reserva devem ser encaminhados pelo Conselho para deliberação da primeira Assembléia Geral Ordinária de prestação de contas subsequente ao evento, ou para Assembléia convocada extraordinariamente para essa finalidade; **Artigo Sexto** - Os recursos do Fundo visam ao atendimento de despesas com obras de conservação e serviços extraordinários ou emergenciais, conforme estabelecido no Art. 47º da Convenção Condominial, sendo vedada a sua utilização nas atividades de custeio ordinário do Condomínio; **Artigo Sétimo** - As situações não previstas de utilização dos recursos do Fundo de Reserva devem ser objetos de anuência prévia do Conselho Consultivo e homologação pela primeira Assembléia Geral subsequente às ocorrências, ou Assembléia Geral Extraordinária convocada para esse fim; **Parágrafo Primeiro** - Os recursos não utilizados serão investidos em aplicações financeiras, conservadoras, visando a rentabilização dos recursos.

O presidente da assembléia faculta aos participantes a apresentação de questões de ordem geral sobre a condução do Condomínio, não existindo mais questões a serem tratadas o presidente convida para compor à mesa o Sr. Janilton e a Sra. Aparecida representantes do Condomínio Morada de Deus que juntamente com o Condomínio AMOB fazem parte do mesmo processo de regularização a Sra. Aparecida fazendo o uso da palavra comunicou aos condôminos que foi emitida pela SEMARH a licença de instalação e que estão sendo providenciados todos os projetos e exigências constantes da licença que será feito pela Empresa Geológica, no prazo de 50 dias, que cobrou R\$ 120.000,00 e vai custar para o Condomínio AMOB a quantia correspondente a 1/3 desse valor e logo em seguida será encaminhado para o Cartório de Registro de Imóvel, isso significa que cada lote vai ter sua escritura individual. Informou que estamos na reta final da regularização e daqui para frente nós temos que estarmos conscientes de que valeu a pena esperar já que tem algumas pessoas que estão aqui desde 1996, esclarecendo a dúvida de condômino explicou que a Empresa Geológica apresentará os seguintes projetos: de drenagem, florístico, ambiental, disse que são coisas burocráticas, que o projeto urbanístico nós já temos e que será apenas adaptado, mas que temos condições cumprir com tudo o que foi exigido, disse está muito emocionada e que resolveu dar um presente para o Condomínio AMOB; já consta do mapa a área reservada para o clube de lazer do Condomínio AMOB, por fim agradeceu a todos os presentes.

Assim sendo a convenção do Amob do Condomínio passa a vigor com a seguinte redação:

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOB - ASSOCIAÇÃO PRÓ-MORADIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL**

Pelo presente instrumento particular, os associados da Amob - Associação Pró-Moradia dos Funcionários do Banco do Brasil, regulados por Estatuto próprio de 10.01.04, condição que lhes assegura na forma dos regulamentos próprios o direito a cotas de concessão de uso de lotes e projeções de apartamentos, a título de promitentes compradores de unidades destinadas à construção de residências no Quinhão 9, Lugar São Jorge, Fazenda Taboquinha - Distrito Federal,

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs  
Brasília - DF

MICROFILME Nº 737281

RESOLVEM regular os direitos e deveres dos condôminos no que se referir ao citado Conjunto Residencial, estabelecendo a seguinte CONVENÇÃO da entidade intitulada "Amobb Condomínio - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOB B", doravante denominada simplesmente Amobb Condomínio.

## CAPÍTULO I: DO OBJETO

ARTIGO 1º - O Amobb Condomínio ficará submetido ao regime instituído pela Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as modificações introduzidas pela Lei 4.864/65, Decreto-Lei 981, de 21 de outubro de 1969, e Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, regendo-se pelo disposto neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O terreno condominial, de propriedade da Associação supramencionada, está situado nesta Capital e registrado no Cartório do 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, no Livro D-368, Fls. 51 e no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº R 1/67028, na matrícula 67028 do Livro 2 do Registro Geral, constituindo-se desmembramento com área de 20 hectares e 09 ares, do imóvel descrito e caracterizado na matrícula 15.765 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF, podendo haver incorporações de áreas adicionais, sem a necessidade de ajuste na presente Convenção e documentos afins.

ARTIGO 2º - O Amobb Condomínio, na forma de relação nominal integrante deste instrumento, é constituído de 255 (duzentos e cinquenta e cinco) frações ideais horizontais privativas e de área variável de 720m² a 1.029,12 m², destinadas a construções unifamiliares, e de 120 (cento e vinte) frações ideais verticais para construções de apartamentos, frações estas sem metragens definidas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Por força do seu objeto social a Amobb concede, aos seus associados, cotas de concessão de uso de lotes e projeções de apartamentos, na condição de promitentes compradores, em conformidade à relação associativa regulada pelo Estatuto próprio, de 10.01.04, e por certificados e contratos individuais a serem oportunamente formalizados com os respectivos interessados, convertendo-se por este ato os associados em condôminos, para todos os efeitos decorrentes desta Convenção, do Código de Edificações e do Regimento Interno, que se integram entre si, formando um todo único e indivisível.

## CAPÍTULO II: DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

ARTIGO 3º - São consideradas partes de propriedade e uso comum a todos os condôminos, conforme previsão expressa no artigo 3º da Lei 4.591/64, havidas como inalienáveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, e, especialmente:

- a) cercas do perímetro, calçadas, estacionamentos, praças, bosques, áreas institucionais e toda a área verde e as pistas de rolamento do sistema viário, constantes de mapas topográficos próprios;
- b) redes de eletrificação e iluminação pública, telefonia, interfonia, água potável e esgoto;
- c) sistemas de drenagem, caixas de passagem, bueiros, calhas e condutores de águas pluviais, e os meios-fios;

- d) poços artesianos, reservatórios d'água, caixas de distribuição, hidrantes e mangueiras de incêndio;
- e) padrões de luz e força instalados em áreas comuns e públicas;
- f) tubulações e depósitos de lixo, gás ou similar, e casas de máquinas e suas instalações respectivas;
- g) ramais de distribuição de qualquer natureza (água, luz, telefone, esgoto, drenagem pluvial e outros), até os pontos de interseção com as ligações das unidades privativas;
- h) pára-raios e suas respectivas instalações;
- i) pórtico de entrada, guaritas, portaria, sede e áreas adjacentes;
- j) clubes, praças de esportes, parques de diversões, vestiários, depósitos, residência de zelador, espaços destinados a empregados, dependências administrativas, áreas de lazer e outros itens de natureza comunitária ou destinados à administração geral do Condomínio;
- k) estacionamentos e áreas comuns dos prédios de apartamentos, definidos em plantas;
- l) tudo o mais que, pela sua natureza, for de uso comum ao Condomínio e aos Condôminos, de acordo com as disposições da Lei 4.591, de 16.12.64, e demais legislações e regulamentos pertinentes.

### CAPÍTULO III: DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 4º - Para fins desta Convenção, serão consideradas partes de propriedade e de uso exclusivo de cada condômino as frações denominadas autônomas, objeto de concessão de uso individual e de pleno direito a cada associado da Amobb, na forma do seu Estatuto de 10.01.04, compreendendo-se assim a respectiva unidade autônoma indicada pela numeração a ela correspondente, na forma da relação anexa.

ARTIGO 5º - As unidades autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

ARTIGO 6º - As partes de propriedade comum destinam-se exclusivamente aos usos que lhes são específicos, segundo a sua natureza, sendo expressamente vedada a utilização para quaisquer outras finalidades.

### CAPÍTULO IV: DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 7º - São direitos de cada condômino:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma como melhor lhe aprouver, de acordo com o respectivo destino residencial unifamiliar, desde que sejam respeitadas as disposições desta Convenção, Regimento Interno e Código de Edificações que a ela se integram, e não sejam causados prejuízos ao igual direito dos demais condôminos;
- b) usar a coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer os direitos que lhe conferem a presente Convenção, o Regimento Interno e o Código de Edificações;
- c) utilizar os serviços comunitários de portaria, estacionamento e de garagem (esta no caso de apartamentos), desde que não perturbe a ordem e a distribuição dos espaços, e não descumpra o Regimento Interno;
- d) convocar Assembléia Geral na forma prescrita nesta Convenção e a ela comparecer, discutir e votar os assuntos colocados na ordem do dia;
- e) ser escolhido para cargos de Síndico, Subsíndico ou para os Conselhos Consultivo ou Fiscal;

- f) examinar os livros e arquivos do Condomínio, sendo facultado o recurso à Assembléia Geral em caso de recusa no cumprimento deste dispositivo;
- g) propor à Assembléia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- h) formular queixas e reclamações verbalmente ou por escrito, ao Síndico ou administradora contratada;
- i) exigir do Síndico, Subsíndico, administradora se for o caso, e demais membros dos poderes constituídos, a realização das providências que forem necessárias ao fiel cumprimento da presente Convenção, do Regimento Interno e do Código de Edificações;
- j) valer-se dos serviços profissionais dos empregados do Condomínio, segundo suas funções específicas e de uso comunitário, sendo vedado o desvio desses profissionais para a execução de serviços internos em unidades autônomas ou de interesse estritamente particular.

ARTIGO 8º - São deveres de cada condômino, ocupantes, locatários, visitantes, suas famílias e empregados:

- a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno e Código de Edificações, e decisões das Assembléias e do Sistema Diretivo;
- b) cumprir e fazer cumprir as leis e regulamentos aplicáveis à relação condominial, obras de engenharia e proteção ao meio-ambiente, ressalvando-se que o Condomínio não responde solidária ou subsidiariamente por qualquer ação irregular de iniciativa dos seus condôminos, moradores, empregados ou visitantes destes;
  - I - o condômino será o único responsável por prejuízos que as obras desenvolvidas por ele ou por prepostos seus vierem a causar ao patrimônio comum, de condôminos e terceiros ou ao meio-ambiente, e estará obrigado a imediatamente reparar os danos ou a ressarcir os prejuízos, tão logo seja formalmente comunicado de fatos comprovadamente de sua responsabilidade.
- c) participar das Assembléias do Condomínio;
- d) respeitar, acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais regularmente convocadas;
- e) votar nos pleitos internos regularmente convocados;
- f) responder, dentro dos prazos fixados, a quaisquer pedidos de informações e requerimentos formulados pelo Síndico ou Conselho Consultivo, bem como implementar tempestivamente as providências que forem recomendadas em decorrência de fatos de responsabilidade do associado;
- g) tratar com urbanidade e respeito os membros do Sistema Diretivo e demais condôminos e adotar conduta social compatível;
- h) fazer com que dependentes, moradores, ocupantes, visitantes e empregados tenham conduta social compatível com aquela exigida dos condôminos em geral;
- i) preservar a imagem e zelar pelo bom conceito do Condomínio e seus condôminos;
- j) participar de iniciativas, atividades e mobilizações em prol do desenvolvimento do Condomínio;
- k) eximir-se de representar o Condomínio em qualquer circunstância, se não detiver autorização expressa para fazê-lo, formalizada pelo Síndico;
- l) fazer com que moradores, dependentes, visitantes e outras pessoas relacionadas ao condômino respeitem as regras estabelecidas;
- m) contribuir financeiramente com pontualidade, na proporção da quantidade de unidades autônomas que possua, independente de ser cota para lote ou apartamento.

para que se realizem as despesas ordinárias e extraordinárias necessárias à administração, conservação, funcionamento, limpeza, segurança e desenvolvimento do conjunto residencial, em suas partes comuns e nos serviços gerais;

n) suportar com pontualidade, na mesma proporção definida na alínea anterior, o ônus financeiro a que estiver ou ficar sujeito o Condomínio em seu conjunto;

o) comunicar formalmente alterações que venham a ocorrer em seus dados cadastrais, especialmente quanto ao endereço, vinculação profissional e negociações que envolvam cotas de concessão de uso e sua titularidade;

I - O Condomínio estará isento de quaisquer responsabilidades por perdas ou danos ao condômino ou a terceiros, se ocorrerem dificuldades de comunicação em função da inobservância desta Alínea.

p) identificar-se na portaria, quando da entrada e saída das dependências do Condomínio, bem como orientar e exigir de seus familiares, empregados e visitantes que façam o mesmo;

q) prestar todas as informações e documentos solicitados pela administração do Condomínio quanto aos dados pessoais de familiares, empregados permanentes ou temporários, visitantes, parentes, e quaisquer pessoas que em visita ou não, pretendam ter acesso às dependências do Condomínio;

r) manter-se atento a indícios de anormalidades, furtos, roubos, violências de qualquer natureza, ou quaisquer outros indicadores de riscos à segurança física e patrimonial do Condomínio, moradores e visitantes, comunicando-os tempestivamente à administração para a tomada das providências que o assunto requerer;

s) evitar fazer quaisquer comentários sobre as estratégias de segurança e proteção adotadas pelo Condomínio ou moradores, face ao risco de as medidas se tornarem ineficazes;

t) zelar pelo asseio e segurança do conjunto residencial, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos próprios para tal fim e separados em lixo orgânico e inorgânico, além de acondicionar restos de construções em containeres apropriados;

u) manter cercado, limpo, identificado e urbanizado o lote ou, alternativamente, contribuir financeiramente para fazê-lo nos moldes definidos em AG;

v) respeitar a destinação fixada para o lote ou fração ideal de edificações dos quais possua cota de concessão de uso, eximindo-se de realizar atividades comerciais em áreas residenciais e vice-versa;

w) comunicar formalmente ao Síndico a intenção de construir em lote do qual possua cota de concessão de uso, e apresentar os respectivos projetos de engenharia ou arquitetura com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data prevista para o começo das obras, de modo a permitir a análise técnica do empreendimento à luz do Código de Edificações do Condomínio e a emissão de orientações específicas, se for o caso;

I - Antes de iniciar qualquer construção, o condômino se obriga a solicitar e aguardar autorização formal do Síndico para a finalidade, bem como a obter orientações específicas sobre critérios construtivos, acionamento de eletrificação, locais de passagens de ductos de telefonia, interfonia, energia, rede de drenagem e de água potável, e implantação de hidrômetro individual.

II - O condômino será o único responsável pelo acionamento de seus vizinhos, para a finalidade de sanear questões inerentes a cercamento, divisas, drenagem de águas pluviais e outros aspectos, podendo, se solicitado, contar com assessoria técnica do Condomínio, mediante ressarcimento de custos.

- x) observar, respeitar, cumprir e implementar critérios técnicos específicos definidos pelo Condomínio, em função da construção que se realizará, quando a medida for considerada necessária para a preservação dos interesses e direitos comunitários;
- y) reparar ou ressarcir, por conta própria, todos os danos materiais e imateriais causados às partes e coisas comuns, e a condôminos, pessoalmente ou por familiares, parentes, ocupantes, visitas, convidados, ou inquilinos, independentemente de acionamento judicial ou administrativo;
- z) respeitar os requisitos de silêncio, privacidade e respeito à vizinhança.

ARTIGO 9º - É vedado aos condôminos, ocupantes, locatários, visitantes, suas famílias e empregados:

- a) fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de alienação ou aluguel a mais de uma pessoa separadamente, haja vista a condição unifamiliar de todas as unidades autônomas;
- b) destinar à unidade autônoma de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, higiene e segurança dos demais condôminos;
- c) construir ou permitir que se construam edificações, muros, passagens de água e quaisquer outros itens construtivos, que não estejam de acordo com esta Convenção, Regimento Interno ou Código de Edificações, ou que firam a legislação aplicável;
- d) instalar, em qualquer dependência do conjunto residencial, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicuras, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, e quaisquer destinações não residenciais, sejam elas comerciais, políticas, religiosas, culturais ou recreativas;
- e) alterar a forma externa da fachada de apartamentos, salvo se forem modificações permitidas nesta Convenção, no Regimento Interno ou no Código de Edificações, ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- f) decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício como um todo e usar toldos externos nos apartamentos;
- g) colocar ou permitir que se coloquem, nas partes externas das unidades autônomas, letreiros, placas, faixas, avisos, anúncios, reclames, protestos, cartazes de publicidade ou quaisquer outros elementos que possam prejudicar a estética dos ambientes ou causar poluição visual no Condomínio ou em suas unidades autônomas;
- h) instalar nas paredes externas do edifício de apartamentos, fios ou condutores de qualquer espécie;
- i) estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de cair sobre pessoas, objetos ou bens;
- j) colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviços, sacadas, varandas e amuradas, vasos, enfeites, plantas e quaisquer outros objetos que possam cair nas áreas externas e internas, ou que tomem perigosa a passagem pelas áreas de circulação;
- k) remover pôs de tapetes, cortinas e outros pertences pelas janelas ou nos espaços comuns, por provocarem incômodos ou prejuízos aos condôminos e ao asseio e higiene das partes comuns;
- l) violar de qualquer forma a "Lei do Silêncio", de modo a perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;

- m) usar as respectivas unidades autônomas, alugar, ou ceder, para atividades ruidosas, escritórios, "repúblicas" ou pessoas de maus costumes, ou ainda para a instalação de qualquer atividade ou depósito de objetos ou coisas capazes de causar danos ao conjunto residencial ou proporcionar incômodos aos demais comunheiros;
- n) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do Síndico, festas, reuniões e ensaios nas partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais;
- o) utilizar-se das áreas comuns, clubes, churrasqueiras, ou áreas de lazer, para festas ou comemorações particulares, sem que haja prévia anuência do Síndico e plena observância do Regimento Interno;
- p) usar rádios transmissores e receptores que causem ou possam causar interferências nos demais aparelhos eletro-eletrônicos existentes no conjunto residencial como um todo;
- q) promover, ou permitir que outras pessoas promovam, queimadas, fogueiras ou quaisquer iniciativas que possam se converter em incêndios, seja na área privativa do imóvel do condômino ou de uso comum;
- r) usar nos apartamentos aparelhos como fogões, aquecedores, lareiras e similares de tipo que não seja alimentado a gás ou a eletricidade;
- s) guardar explosivos e inflamáveis em qualquer unidade e, nos apartamentos e dependências de edifícios, queimar fogos de artifício de qualquer natureza, em janelas, varandas, terraços, áreas de serviços e amuradas;
- t) deixar abertos bicos de gás ou deixar de consertar imediatamente defeitos que apresentem, propiciando escapamento de gás com perigo à segurança do Condomínio, ocupantes da própria unidade infratora e sua vizinhança;
- u) no caso de apartamentos, sobrecarregar a estrutura do edifício com peso excessivo;
- v) usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos, que causem incômodos aos vizinhos ou prejuízos às estruturas das unidades vizinhas;
- w) transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais de edifícios, salvo se por motivo de força maior, este a juízo da administração do Condomínio;
- x) deixar ou abandonar abertas torneiras de água, ou deixar de consertar defeitos que apresentem, especialmente se propiciarem escoamento de água para terrenos vizinhos e caixas dos prédios;
- y) manter animais ou aves de grande porte nas unidades autônomas ou demais dependências;
- l. Animais de pequeno e médio porte serão admitidos, mas se, e somente se, forem comprovadamente mantidos vacinados e em adequadas condições de controle de zoonoses e doenças de qualquer natureza, e sob condições que permitam preservar a segurança física e patrimonial para os demais usuários das instalações condominiais.
- z) permitir que quaisquer animais saiam desacompanhados e sem adequadas condições de segurança da área privativa da moradia do condômino, ou transitar nas vias de circulação com cães, gatos e outros animais capazes de causar ferimentos aos condôminos, moradores e visitantes, sem que os animais estejam portando coleiras, focinheiras e outros itens de segurança indispensáveis;
- l. Pela gravidade, casos de animais circulando desprovidos das condições de segurança aqui previstas poderão ser direcionados pelo Síndico para o controle de zoonoses, mantido pelo Governo do Distrito Federal, sem prejuízo de outras medidas administrativas ou legais, e do concurso à esfera policial.

- aa) fumar ou permitir que suas visitas ou empregados fumem em ambientes fechados de uso coletivo, no elevador ou no salão de jogos do edifício de apartamentos;
- bb) alugar vaga que possua na garagem de apartamentos, para pessoas que não sejam moradoras do edifício;
- cc) dar ordens, determinações ou orientações diretas a empregados do Condomínio, sem que para isto esteja previamente autorizado pelo Síndico, ou utilizar-se deles para serviços particulares, durante seus horários de trabalho;
- dd) interferir ou manipular, sem autorização prévia, instalações, equipamentos, máquinas, meios-fios, calçadas, pavimentos, áreas verdes e quaisquer outros itens de uso comum ou do Condomínio;
- ee) deixar materiais de construção, usados ou não, nas vias de circulação ou em locais inapropriados, pelos riscos de acidentes e danos que isto representa, tanto para o sistema de drenagem e viário quanto para os moradores e transeuntes em geral;

## CAPÍTULO V: DAS ASSEMBLÉIAS

ARTIGO 10 – A Assembléia Geral é a reunião de condôminos, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, para deliberar sobre matérias de interesse do Condomínio, sendo classificada em Ordinária (AGO) e Extraordinária (AGE).

ARTIGO 11 – Será obrigatório o comparecimento às Assembléias regularmente convocadas e com ordem do dia (assunto a ser tratado) divulgada na convocação, para todos os membros do Condomínio com direito a voto, sejam eles condôminos, proprietários, locatários ou moradores a qualquer título.

ARTIGO 12 – É compulsório o acatamento dos votos e deliberações pelo ausente ou faltoso, sendo soberanas as decisões das Assembléias regularmente convocadas e realizadas, e de cumprimento obrigatório para todos os condôminos, proprietários, locatários e moradores, independentemente de comparecimento ou voto.

- I. É dever do Síndico fazer com que as deliberações sejam respeitadas, executadas e cumpridas.

ARTIGO 13 – As Assembléias Gerais de qualquer modalidade serão convocadas mediante edital divulgado internamente, em murais apropriados ou por meio de correios eletrônicos ou cartas, ou por edital publicado em jornal de circulação local, e deverão ser realizadas no próprio Condomínio ou em outro local indicado no Regulamento Interno, exceto por motivo de força maior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembléia, e serão assinadas pelo Síndico, ou por representante designado pelos condôminos que adotarem iniciativa de convocação nos moldes previstos no Parágrafo Quarto deste Artigo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - É lícito, no mesmo anúncio da convocação, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e segunda convocação, definindo entre ambas o intervalo de 20 (vinte) minutos, no mínimo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Entre a data da convocação e a data da instalação da Assembléia deverá prevalecer o prazo de 15 (quinze) dias, no mínimo, exceto no caso de Assembléias Extraordinárias de comprovada urgência, que poderão ser convocadas pelo

Síndico a qualquer tempo, se assim exigir os interesses condominiais, ou por outro condômino qualquer, em caso de impedimento daquele.

- I. Em qualquer caso, o tema da reunião e a comprovação da urgência deverão ser ratificados pela Assembléia.

PARÁGRAFO QUARTO - Faculta-se aos condôminos que representem pelo menos ¼ (um quarto) da totalidade de unidades autônomas do Condomínio, considerando-se para tal fim o número de unidades fixadas no Artigo 2º, convocarem Assembléias Gerais Extraordinárias, que deverão ser divulgadas nos mesmos moldes deste Artigo, às expensas do Condomínio.

- I. O Síndico deverá ser formalmente comunicado da iniciativa e da pauta fixada, com pelo menos quinze dias de antecedência.

PARÁGRAFO QUINTO - O funcionamento das Assembléias previstas no Parágrafo Quarto deverão cumprir todos os requisitos de convocação e funcionamento, em primeira e segunda chamada, e não poderão ser realizadas em intervalo menor que 15 dias da data da publicação do Edital.

ARTIGO 14 - As despesas com Assembléias Gerais, e com atividades de congraçamento da comunidade condominial que a ela se integrem, serão inscritas a débito do Condomínio. Entretanto, nas Assembléias convocadas por iniciativa de condôminos ou para apreciação de recursos destes, as despesas serão por eles pagas, se as deliberações às propostas ou recursos lhes forem desfavoráveis, exceto se a própria Assembléia deliberar diferente.

ARTIGO 15 - As Assembléias de qualquer modalidade serão instaladas e realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o Condomínio, e em segunda convocação com a presença de qualquer número de condôminos.

ARTIGO 16 - As Assembléias serão presididas pelo Síndico e secretariada pelo Subsíndico ou, no caso do Parágrafo Quarto do Artigo 13, por um condômino especialmente aclamado, cabendo a este escolher entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos.

ARTIGO 17 - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem à quantidade de unidades autônomas sobre as quais detenha cotas de concessão de uso, computando-se como aprovadas as deliberações que contem com o voto favorável de no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes na Assembléia, calculados à vista da lista de presença assinada por todos, ressalvado o previsto no Artigo 23.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso existam lotes ou projeções de apartamentos ainda vagos, ou seja, não repassados a associados por meio de concessão de cotas de uso, na condição de condômina e legítima proprietária do imóvel objeto desta Convenção, a Amobb será representada nas votações pelo seu Presidente, podendo este designar formalmente preposto para a finalidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se determinada unidade, por força de sucessão ou decisão judicial, vier a pertencer a vários proprietários em conjunto, estes elegerão dentre eles quem representará a unidade, credenciando-o por escrito, em documento que, apresentado previamente à participação em Assembléia, será arquivado de forma apropriada.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Não poderão votar ou ser votados nas Assembléias os condôminos em atraso com o pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas, bem como aqueles envolvidos em processos administrativos ou judiciais por descumprimento de condições estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno ou no Código de Edificações.

**ARTIGO 18** - É lícito ao condômino-proprietário fazer-se representar, nas Assembléias, por procurador com poderes especiais, seja ele condômino ou não.

**ARTIGO 19** - No caso de imóveis alugados, o locatário poderá participar e votar nas Assembléias, desde que o proprietário do imóvel não venha fazê-lo e não tenha se manifestado formalmente contra a providência.

**ARTIGO 20** - Caso algum condômino deseje apresentar recursos sobre decisões administrativas que lhe afete ou venha a afetar diretamente, poderá solicitar a inclusão do assunto na primeira Assembléia Extraordinária que ocorrer, nela detendo direito à voz, mas não a voto.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - De nenhum modo cessarão os efeitos de medidas decorrentes de decisão administrativa regularmente adotada, o que só ocorrerá se houver deliberação expressa da Assembléia, nesse sentido.

**ARTIGO 21** - As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão duas vezes por ano, durante os meses de abril e novembro, e a elas competem:

- a) Discutir e votar a proposta orçamentária e o plano de ação da administração, para o ano ou para anos vindouros (realização até novembro).
- b) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativa ao ano anterior findo (realização até abril).
- c) Analisar, discutir, deliberar e votar as matérias constantes da ordem do dia.

**ARTIGO 22** - Compete às Assembléias Extraordinárias:

- a) apreciar, analisar, deliberar e votar as matérias constantes da ordem do dia;
- b) deliberar sobre matéria de interesse geral do conjunto residencial ou dos condôminos;
- c) decidir, em grau de recurso ou referendo, assuntos que tenham sido objeto de decisão ou deliberação pelo síndico;
- d) examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
- e) deliberar sobre a modificação da convenção do condomínio, regimento e código de edificações;
- f) definir ou alterar a remuneração do Síndico e outros membros do sistema diretivo.

**ARTIGO 23** - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados na forma do Artigo 17, exceto nos casos abaixo, em que as deliberações serão aprovadas por maioria qualificada dos condôminos/proprietários (50% - cinquenta por cento, mais um da totalidade dos votos possíveis):

- a) reedificação, ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição de edificações;
- b) alteração do destino do conjunto residencial ou de suas unidades autônomas;
- c) matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- d) modificação da Convenção do Condomínio, Regimento e Código de Edificações.

ARTIGO 24 - No máximo em 15 dias após a Assembléia, o Síndico deverá afixar comunicado sintético sobre as deliberações tomadas, em lugar visível da sede da administração, das instalações do edifício ou em outros locais apropriados, tais como murais ou quadro de avisos.

- I. A notícia deverá permanecer afixada no mínimo por 10 dias, sem prejuízo da remessa de cópia do comunicado a todos os condôminos, por correio eletrônico ou carta.
- II. Para fins de cumprimento da medida prevista no Inciso I deste Artigo, o condômino, morador ou proprietário obriga-se a manter permanentemente atualizado seu endereço, inclusive eletrônico, para viabilizar a remessa de correspondências e comunicados.

ARTIGO 25 - Do teor das Assembléias Gerais serão lavradas atas em documentos próprios, a serem firmadas pelo presidente e pelo secretário, anexando-se a elas as listas de presenças devidamente assinadas pelos condôminos presentes, ressalvando-se o direito de se fazer constar declarações de votos dissidentes, se a providência for requerida.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As atas das Assembléias deverão ser registradas em Cartório.

#### CAPÍTULO VI: DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 26 - O sistema diretivo do Condomínio, formado por todas as unidades autônomas e partes comuns, caberá a um Síndico, assessorado por um Subsíndico, um Tesoureiro e um Conselho Consultivo.

ARTIGO 27 - O Síndico, o Subsíndico, o Tesoureiro, e os membros do Conselho Consultivo deverão ser eleitos para um mandato de dois anos, mediante pleito a ser conduzido nos moldes estabelecidos nesta Convenção, podendo ser reeleitos.

ARTIGO 28 - O processo eleitoral será composto das seguintes etapas:

- a) constituição de comissão eleitoral, que responderá por todas as atividades do processo, composta por três membros adimplentes com todas as obrigações condominiais e sem quaisquer das restrições citadas no artigo 29;
- b) publicação de edital sobre a abertura do processo eleitoral;
- c) definição de critérios formais que regularão o pleito;
- d) acolhimento de inscrições para chapas completas (síndico, subsíndico, tesoureiro e conselho consultivo);
- e) votação propriamente dita, em assembléia geral ou por sufrágio em cédulas, no prazo e termos fixados em edital;
- f) contagem e registro dos votos;
- g) proclamação do resultado e registro em ata, considerando-se eleita à chapa que detiver a maioria simples dos votos;
- h) posse formal dos membros eleitos para o sistema diretivo.

ARTIGO 29 - São fatores impeditivos para o condômino concorrer e ser votado para o cargo de Síndico, Subsíndico, Tesoureiro ou membro do Conselho Consultivo:

- a) estar em atraso com contribuições ou outras obrigações condominiais;
- b) houver sido cobrado judicialmente por contribuições não pagas nas épocas próprias e devidas;
- c) estar respondendo inquérito administrativo interno por transgressão a esta Convenção, Regimento Interno e Código de Edificações;

- d) estar cumprindo pena por infração legal, transitada em julgado.

ARTIGO 30 - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições e da respectiva autorização de gastos. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos que deu causa, por dolo ou culpa.

ARTIGO 31 - Compete ao Síndico:

- a) representar o condomínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da entidade, obedecendo aos limites da lei, da convenção, regimento interno e código de edificações;
- b) superintender a administração do condomínio, no que concerne à segurança e moralidade e à boa execução dos serviços de utilidade comum;
- c) cumprir e fazer cumprir a lei, a convenção, o regimento e as deliberações das assembleias;
- d) convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente, por condôminos que representem no mínimo  $\frac{1}{4}$  (um quarto) do condomínio;
- e) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas por assembleia;
- f) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- g) comunicar à assembleia as citações judiciais ou extrajudiciais que receber, que possam se converter em ônus para o condomínio;
- h) analisar a possibilidade, conveniência e viabilidade de se contratar firmas especializadas para gerenciar o condomínio ou executar atividades específicas de forma terceirizada, levando o assunto à assembleia para deliberação;
- i) admitir e demitir funcionários ou empresas terceirizadas de prestação de serviços, bem como lhes fixar a respectiva remuneração, tomando as devidas providências com respeito a seu registro, recolhimentos previdenciários, e indenização trabalhista;
- j) ordenar reparos urgentes, ou adquirir o que seja necessária à segurança e conservação do conjunto residencial;
- k) analisar, arquivar e conservar a escrituração contábil do condomínio;
- l) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences em seu poder;
- m) cobrar, inclusive em juízo, as contas que couberem em razão do rateio entre condôminos de despesas ordinárias ou extraordinárias, aprovadas por assembleia, bem como as multas impostas por infração a disposições legais e a esta convenção ou ao regimento interno e código de edificações;
- n) procurar por meios persuasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- o) abrir, encerrar e rubricar o livro de atas das assembleias, se este for utilizado, ou manter controle sobre a guarda eletrônica e física das atas, se outro for o processo utilizado;
- p) contratar seguros contra fogo, responsabilidade civil, danos a terceiros, e sinistros em áreas comuns, e garagens e elevadores do prédio de apartamentos;
- q) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o conjunto residencial, e que sejam de responsabilidade do condomínio;
- r) relacionar-se sistemática, profissional e cordialmente com o presidente da amob - associação pró-moradia dos funcionários do Banco do Brasil, levando propostas, sugestões ou informes diversos que convenham aos recíprocos interesses das entidades que representam;

- s) firmar com a amobb convênios de prestação de serviços diversos, gestão financeira e orçamentária, cessão de equipamentos, máquinas e veículos e quaisquer outros que sejam conveniente aos interesses das entidades;
- t) firmar convênios ou parcerias com quaisquer entidades que possam contribuir para o alcance dos objetivos do condomínio, levando o assunto à assembléia, para conhecimento e referendo;
- u) contratar empréstimos ou financiamentos aprovados pelo conselho consultivo, para superação de déficits momentâneos de caixa.

ARTIGO 31 – Compete ao Subsíndico:

- a) substituir o síndico em todos os seus impedimentos ou afastamentos;
- b) assessorar e auxiliar o Síndico no exercício de suas funções.

ARTIGO 32 – Compete ao Tesoureiro:

- a) administrar os bens, valores, direitos e obrigações do condomínio, buscando otimizar a utilização dos recursos disponibilizados pelos condôminos;
- b) assinar cheques e todos os documentos e contratos que representem desembolso de recursos, e assunção de dívidas ou obrigações pecuniárias pelo condomínio;
- c) zelar pela coleta, guarda, conservação e registro dos documentos contábeis e extracontábeis do condomínio;
- d) garantir o cumprimento do orçamento autorizado pela AGO e de seus adendos, fazendo propostas pró-ativas de alterações no volume de receitas, sempre que se antever necessário;
- e) assessorar e auxiliar o Síndico no exercício de suas funções.

ARTIGO 33 – Ocorrendo impedimentos temporários do Síndico, este será substituído pelo Subsíndico:

- a) ocorrendo a vacância, impedimento ou destituição definitiva do cargo de Síndico, será convocada Assembléia para deliberação sobre a continuidade do mandato por intermédio do Subsíndico ou por eleição de novo Síndico, sendo o mandato sempre exercido pelo tempo restante;
- b) no caso de vacância, impedimento ou destituição do Subsíndico, assumirá a sindicância o Presidente do Conselho Consultivo, o qual, até vinte dias após assumir as funções de Síndico, convocará Assembléia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo Síndico, que exercerá as funções até o final do mandato em curso.

ARTIGO 34 – O Síndico ou outros membros do sistema diretivo poderão ser destituídos por voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes à Assembléia Geral para este fim especialmente convocada.

ARTIGO 35 – O Síndico, o Subsíndico, ou membros do Conselho Consultivo poderão perceber mensalmente a remuneração que lhes for fixada por Assembléia Geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Para efeito deste Artigo fica por este instrumento autorizada e fixada como base para a remuneração do Síndico o valor correspondente ao piso estabelecido na Convenção Coletiva dos Condomínios do Distrito Federal, que é estabelecida e divulgada periodicamente pelo Sindicato dos Condomínios do Distrito Federal – Sindicom - DF.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Para fins de enquadramento quanto ao piso que servirá de base à remuneração do Síndico, considerar-se-á a quantidade de unidades previstas no Artigo Segundo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O acionamento de remuneração para outros membros do sistema diretivo dependerá de deliberação específica por Assembléia.

**ARTIGO 36** – O Condomínio contará com um Conselho Consultivo, composto por três membros efetivos e três suplentes, com mandato de dois anos, escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, exceto em caso de determinação diferente por Assembléia.

- I. Cabe aos Suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, devendo a ordem de acionamento ser definida pelos próprios participantes do Conselho.

**ARTIGO 37** – O Conselho Consultivo será presidido por membro definido pelos seus pares eleitos, titulares e suplentes, e terá as seguintes atribuições:

- a) assessorar o síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que digam respeito ao condomínio;
- b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou por assembléia geral ordinária;
- c) emitir pareceres sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) elaborar propostas de ajustes e alterações em regulamentos, que entendam necessárias para a otimização das atividades do condomínio, submetendo-as ao síndico, por escrito, de modo a levá-las a apreciação por assembléia;
- e) auxiliar o síndico na busca de soluções para problemas de relacionamento entre condôminos ou moradores.

**ARTIGO 38** – As atividades administrativas do Condomínio serão executadas ou suplementadas por empregados ou empresas contratados pelo Síndico para esta finalidade, devendo as regras de relacionamento e conduta profissional com esse segmento serem registradas em Regimento Interno que se integrará a esta Convenção para todos os fins.

## CAPÍTULO VII: DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

**ARTIGO 39** – Constituem despesas comuns do Condomínio às relativas a:

- a) conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes comuns do conjunto residencial.
- b) impostos, taxas, contribuições e todos os tributos que incidam sobre as partes e coisas comuns do conjunto residencial.
- c) remuneração, benefícios e vantagens concedidos a funcionários, Síndico e outros membros dirigentes do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais, previdenciários e trabalhistas;
- d) indenizações a empregados e terceiros, legal ou contratualmente admitidas;
- e) dispêndios com empresas administradoras ou de terceirização de serviços, se contratadas;
- f) locações de terrenos, salas, instalações, máquinas ou equipamentos;

CART. MARCELO RIBAS - 1ª Reg. Tít. e Docs  
Brasília - DF  
MICROFILME Nº 737281

- g) aquisição e manutenção de bens móveis, equipamentos, ferramentas, utensílios, máquinas ou instalações;
- h) materiais e suprimentos de escritório, formulários e impressos em geral;
- i) tarifas por consumo de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, gás ou outros serviços quaisquer fornecidos por concessionárias de serviços públicos ou terceiros, em benefício das partes e coisas comuns;
- j) consumo de combustíveis, lubrificantes e outros da espécie;
- k) encargos financeiros e tarifas bancárias decorrentes da movimentação de contas e empréstimos ou financiamentos;
- l) inscrições, mensalidades ou contribuições decorrentes da afiliação a entidades que representem interesses dos condomínios e condôminos;
- m) multas ou cominações aplicadas judicial ou administrativamente por órgãos competentes, em caráter definitivo;
- n) honorários profissionais pela prestação de serviços técnicos ou especializados;
- o) honorários profissionais e outros gastos para a defesa jurídica ou administrativa do Condomínio ou de membros do Sistema Diretivo, caso a ocorrência seja proveniente direta ou indiretamente do exercício de atribuições relacionadas à Entidade;
- p) propaganda, publicidade e publicações, legais ou não;
- q) produção, divulgação e distribuição de jornais, revistas, ou outros artigos do gênero, destinados à informação dos membros do Condomínio;
- r) eventos destinados ao relacionamento público-social, do qual participem associados, entidades ou terceiros que possam contribuir para o alcance dos objetivos do Condomínio;
- s) patrocínios ou realização própria de atividades esportivas, festivas, ou de conagração e confraternização, das quais participem condôminos e seus dependentes;
- t) capacitação e treinamento de empregados e membros do Sistema Diretivo, em eventos de interesse do Condomínio;
- u) participação de membros do Sistema Diretivo em congressos e seminário de interesse do Condomínio;
- v) ressarcimento de gastos com combustíveis, viagens, hospedagens e alimentação, em eventos administrativos, de treinamento, capacitação e representação institucional de interesse do Condomínio;
- w) constituição de fundos de reservas;
- x) apólices de seguro de proteção coletiva ou de áreas comuns do conjunto residencial e contra danos causados a terceiros ou a condôminos por empregados e instalações condominiais;
- y) contratação de planos de saúde para empregados, sob prévia autorização de AGE;
- z) outros gastos lícitos e coerentes com a natureza e atividades do Condomínio e quaisquer dispêndios aprovados por AGE.

ARTIGO 40 – O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico, ou a qualquer membro do sistema diretivo por ele designado, preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação por Assembléia Geral Ordinária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A fixação de receitas poderá ser reajustada a qualquer tempo, por Assembléia Geral Extraordinária, se a existente for julgada insuficiente pelo Síndico para cobrir as despesas globais do Condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O déficit será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias ou em outro determinado na Assembléia.

ARTIGO 41 - A receita do Condomínio será constituída por:

- a) contribuições ordinárias e extraordinárias dos condôminos a qualquer título, aprovadas por Assembléia Geral Ordinária;
- b) contribuições complementares dos condôminos, aprovadas por Assembléia Geral Extraordinária;
- c) recebimento de multas e encargos por inadimplemento;
- d) valores arrecadados para suportar tributos, taxas, emolumentos, multas ou quaisquer gastos adicionais decorrentes de medidas legais, governamentais e regulamentares, federais ou distritais;
- e) produto de empréstimos ou financiamentos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente a despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais; doações, donativos ou outras contribuições de natureza voluntária e não onerosas, e sem cláusula de devolução;
- f) quaisquer outras arrecadações financeiras lícitas e regularmente aprovadas pelas Assembléias.

ARTIGO 42 - Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das referidas despesas, recolhendo a cota parte que lhes couber, mediante rateios proporcionais às cotas individuais de concessão de uso que possuírem, independente de estas serem de lotes ou apartamentos, recolhendo suas respectivas cotas até o dia 20 (vinte) de cada mês.

PARÁGRAFO ÚNICO - Findo o exercício financeiro e não tendo sido ainda aprovada a nova previsão, poderá o Síndico corrigir o valor da contribuição mensal anterior, de acordo com a média das variações ocorridas nos gastos nos 3 (três) meses anteriores, até que seja aprovada a nova previsão orçamentária, ficando facultado ainda, ao Síndico, deduzir da prestação corrigida eventual superávit havido no exercício findo.

ARTIGO 43 - Os gastos que interessarem ao conjunto residencial serão feitos com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, ficando o Síndico encarregado de apresentá-los e mandá-los executar.

ARTIGO 44 - A renúncia de qualquer condômino a seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que estiver ou ficar obrigado.

ARTIGO 45 - Ficarão a cargo de cada condômino as despesas a que der causa pessoalmente ou por intermédio de terceiros. Quando se verificar estrago nas partes comuns e este não for causado por qualquer condômino, seu inquilino, ocupante ou empregado, ou não for possível determinar o causador, os reparos serão executados e as despesas serão rateadas por todos os condôminos.

ARTIGO 46 - As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento serão acrescidas de multa e juros, conforme estipula o Capítulo VIII desta Convenção.

ARTIGO 47 - Fica criado pela presente Convenção o Fundo de Reserva do Condomínio, para atender despesas com obras de conservação e serviços extraordinários ou emergenciais, devendo ser integralizado a partir de 01 de janeiro de 2005:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, que venham a ser cobradas e recebidas dos condôminos;
- b) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício;
- c) pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição ordinária mensal de cada condômino.

ARTIGO 48 - As partes comuns, veículos e o edifício de apartamentos, quando construído, serão segurados em companhia idônea, pelo respectivo valor de mercado, discriminando-se na apólice claramente os itens segurados contra danos ou perdas por incêndio ou qualquer outro sinistro que os possa destruir, no todo ou em parte, providencia que deverá contar com a aprovação ou o referendo de Assembléia.

ARTIGO 49 - Também serão seguradas as hipóteses de danos a terceiros ou de responsabilidade civil, que possam decorrer de atos de responsabilidade de empregados ou de inadequações em partes comuns do condomínio.

ARTIGO 50 - Ocorrido sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) dos itens segurados, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 (três) membros, condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução ou reparação dos itens segurados ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para as devidas deliberações sobre o destino a ser dado ao item sinistrado;
- c) se esta for a decisão da Assembléia, acompanhar até o final os trabalhos de reconstrução ou reparação, representando os condôminos junto ao construtor, fornecedor, empreiteiros e repartições públicas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se a indenização paga pela seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas cotas de lote ou apartamento, sendo ressalvado à minoria o direito de recusar-se a fazê-lo, em contrapartida cedendo à maioria os seus direitos na forma da Lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sopesada a relação custo X benefício de se investir na recuperação de item sinistrado, poderá a Assembléia decidir pela venda do bem ou objeto, sem a realização de reparos ou reconstrução, respeitadas sempre as cláusulas do contrato de seguro e a legislação pertinente.

ARTIGO 51 - Ocorrido sinistro parcial ou de pequena monta, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias para eleger uma comissão de 3 (três) membros, condôminos, investidos de poderes para, tão logo recebida a indenização do seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

#### CAPÍTULO VIII: DAS PENALIDADES E MULTAS

ARTIGO 52 - Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições ordinárias ou extraordinárias pagarão, independentemente de interpelação, notificação ou aviso

judicial ou extrajudicial, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da contribuição, acrescida de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, encargos esses contados a partir do respectivo vencimento.

- I. Com a vigência de novo mês, o valor original da contribuição será acrescido da multa e juros de mora acima referidos, sendo os encargos calculados pro rata temporis sobre os montantes mensalmente capitalizados.
- II. O condômino inadimplente arcará, ainda, com as despesas de financiamento ou de empréstimos que o Condomínio venha a contrair por força de déficit de caixa, bem como pelos gastos com a cobrança ordinária da dívida e pelas custas processuais, honorários de advogado e demais cominações de direito, se for o caso.

ARTIGO 53 - Além das penalidades cominadas em Lei, fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, por ato seu, ou de seus parentes, familiares, amigos, convidados, visitas, inquilinos, ocupantes ou empregados, sujeito à multa correspondente a até o quintuplo do valor da contribuição condominial e, até o décuplo em caso de reincidência, sem prejuízo das demais conseqüências civis e criminais de seus atos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O condômino responderá perante o Condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes ou usuários de sua unidade autônoma, ainda que estes sejam eventuais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A imposição de multa será comunicada por escrito ao condômino infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

- I. É facultado ao interessado, por intermédio do Síndico, o direito de recorrer formalmente à Assembléia Geral sobre a imputação de sanções administrativas ou multas, num prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da comunicação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nos apartamentos, o condômino que por ato seu, ou de seus parentes, familiares, amigos, convidados, visitas ou inquilinos, guardar veículo ou ocupar vaga na garagem pertencente a outro condômino, será apenado com o pagamento de uma multa, no valor correspondente ao valor da contribuição condominial vigente no mês do efetivo pagamento dessa multa. Essa multa será aplicada a cada descumprimento deste preceito, mesmo em caso de reincidência.

- I. Os condôminos para utilizarem, por si ou por parentes ou familiares, as vagas de outros condôminos, deverão primeiramente obter por escrito do proprietário a autorização para tal, e apresentar essa autorização ao Síndico ou à administração, que as arquivará em pasta própria.
- II. Caso o condômino queira ceder temporariamente a vaga a que tem direito no estacionamento, a familiares ou parentes, também deverá obter autorização do Síndico, que será arquivada em pasta própria.

PARÁGRAFO QUARTO - Pelo descumprimento dos deveres e vedações definidos nos Artigo 8º e 9º desta Convenção, o condômino poderá sofrer a imputação de multa de até o quintuplo do valor da cota condominial, e até o décuplo em caso de reincidência, a ser imposta pelo Síndico e cobrada junto com a contribuição condominial de vencimento imediatamente posterior.

ARTIGO 54 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

#### CAPÍTULO IX: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 55 - A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo "ad referendum" da Assembléia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e demais leis posteriores ou jurisprudências firmadas em torno do assunto, amigável ou judicialmente.

ARTIGO 56 - Com fulcro na Lei Federal 9.307/96, as partes, para dirimir controvérsias relativas à presente Convenção, e ao seu Regimento Interno e Código de Edificações, recorrerão à Câmara de Arbitragem do Distrito Federal, mantida pela Associação Comercial do DF, eximindo-se do concurso à esfera judicial como primeira iniciativa para solução de pendências, dúvidas, litígios, reivindicações e demandas de qualquer natureza, exceto no caso de inadimplemento de obrigações financeiras pelo associado, em que ao Condomínio é facultado o acionamento imediato do Judiciário.

ARTIGO 57 - O foro do Condomínio é o de Brasília (Distrito Federal), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

ARTIGO 58 - Cópia desta Convenção, do Regimento Interno e do Código de Edificações serão afixadas em lugar visível do conjunto residencial, para conhecimento geral, bem como, oportunamente, serão remetidas aos condôminos e moradores, para que não possam alegar ignorância em relação às normas ora implantadas no "Amob Condomínio - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOB", com fins especificamente residenciais.

ARTIGO 59 - A presente Convenção somente poderá ser modificada, alterada ou substituída por intermédio de Assembléia Geral Extraordinária, na qual a deliberação adotada conte com no mínimo o voto favorável de 2/3 (dois terços) do total de condôminos adimplentes com todas as suas obrigações, presentes ao evento.

ARTIGO 60 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título, se obrigam por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, e do Regulamento Interno e Código de Edificações do Amob Condomínio, em suas cláusulas existentes ou que venham a existir por força de deliberações futuras de Assembléias Gerais regulares e legalmente válidas.

- I. Em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da unidade autônoma, a qualquer título, será obrigatório fazer constar do respectivo documento ou título a obrigação de respeitar à presente Convenção, Regimento Interno e Código de Edificações.

ARTIGO 61 - A presente Convenção, seu Regimento Interno e Código de Edificações passa a vigor a partir da data de sua aprovação, abaixo citada, considerando-se desde já obrigatória para todos os condôminos, familiares, sub-rogados, sucessores a qualquer título e prepostos, bem como qualquer ocupante ou cessionário, ainda que eventual, do conjunto residencial.

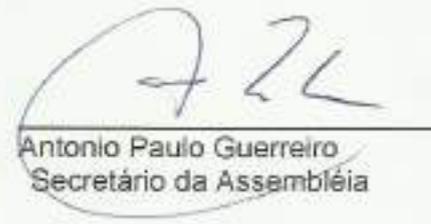
ARTIGO 62 - Os aspectos administrativos, contábeis e financeiros inerentes à presente Convenção, Regimento Interno e Código de Edificações, no que se referir ao relacionamento

institucional com a Amobb - Associação Pró-Moradia dos Funcionários do Banco do Brasil, só serão integralmente implementados no decorrer do ano de 2005, designando-se por este ato o ano de 2004 como o destinado a adaptações e ajustes nas práticas das Entidades citadas.

- I. Na primeira Assembléia Geral de 2005 o assunto objeto deste Artigo deverá constar da pauta, para clarificação dos procedimentos adotados e a adotar.

Nada mais havendo a tratar e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, o Presidente encerrou os trabalhos e determinou a lavratura da presente ATA, que vai devidamente assinada pelo Presidente e por mim, Secretário Geral.

  
\_\_\_\_\_  
Gustavo Faria de Barros  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Antonio Paulo Guerreiro  
Secretário da Assembléia

1º Ofício de Títulos e Documentos  
CARTÓRIO MARCELO RIBAS  
SCS Ed. Verâncio 2.000 Bl. B-80 Sala 140/E  
Brasília - DF Fone: (61) 3224-4028

PROTOCOLADO REGISTRADO E  
MICROFILMADO EM:

SOB Nº

04 DEZ 2007  
737281

  
Marcelo Ribas - Oficial  
Marcelo Figueredo Fúfca - Substituto  
Geraldo do Carmo - Escr. Autoriz.  
Francineide Gomes - Escr. Autoriz.