

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

O Prefeito Militar de Brasília, representante da União Federal, proprietária das unidades autônomas do Condomínio do Bloco “_”, _____ – _____ – DF, estabelece, nesta data, _____ de dois mil e dezesseis, a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/02 e das disposições constantes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, bem como à legislação cível e demais dispositivos legais pertinentes, pela qual ficam estabelecidas as normas e condições de funcionamento do Condomínio e a cujo cumprimento ficam obrigados todos os seus moradores, conforme segue:

CAPITULO I Da Finalidade

Artigo 1º – Esta Convenção, instituída nos termos da lei, tem por objetivo regular os direitos e deveres dos proprietários e cessionários, estabelecer regras à administração do Edifício a convocação e constituição das Assembleias Gerais, discriminar as partes comuns e autônomas, seu uso e destinação, bem como dispor sobre sua regulamentação e tratar das demais matérias do interesse dos condôminos.

CAPITULO II Da Descrição do Edifício

Artigo 2º – O terreno em que foi construído o Edifício “Bloco A da SHCE/S 307, possui as seguintes características, dimensões e confrontações, devidamente registrados na matrícula nº 14.806, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal: o terreno é formado pela Projeção nº 01, da Quadra nº 307, do SHCE/SUL, desta Capital, medindo 7,45m pelos lados Norte e Sul e 33,70m pelos lados Leste e Oeste, ou seja, a área de 251,0650m², limitando-se com logradouros públicos por todos os lados (Quadro V- Informações Gerais da NBR 12.721/2006)

Artigo 3º – Sobre este terreno foi construído um edifício com finalidade **RESIDENCIAL** denominado **Bloco ‘_’ da _____**, situado na _____, _____, **Bloco “_” – _____ - DF**, o qual foi submetido ao regime do condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/02 (Novo Código Civil) e pelas disposições da Lei nº 4.591/64, instituído em condomínio especial e individualizadas as unidades autônomas na forma abaixo.

Parágrafo Único: Por tratar-se de edifício constituído de imóveis funcionais da União Federal, os ocupantes a título de permissão de uso estão submetidos, no que for pertinente, às normas especiais que regulam o uso, quais sejam, Lei n.º 8.025 de 12 abril de 1990, Decreto nº 980 de 11 novembro de 1993, Portaria nº 277-Cmt Ex, de 30 de abril de 2008, Portaria nº 102-Cmt Ex, de 8 de fevereiro de 2012, Portaria nº 672-Cmt Ex, de 16 de outubro de 1998, Portaria nº 520-Cmt Ex, de 15 de outubro de 2001 e das Normas editadas pela Prefeitura Militar de Brasília.

Artigo 4º – O Condomínio do **Bloco _ da _____**, _____ - **DF**, é uma obra vertical constituída de 06 (seis) pavimentos assim discriminados:

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

I – TÉRREO:

Composto de área coberta, escada, *hall*, depósito, lixeira, cômodo para correios, cômodo para medidores da CEB, cômodo para faxineiro com banheiro e apartamento do zelador contendo sala, quarto, cozinha, área de serviço e banheiro.

II – PAVIMENTO TIPO (1º ao 4º Pavimento): Os Pavimentos Tipos em número de 04 (quatro) são compostos por: nas áreas comuns de: escada, *hall* de circulação e lixeira; na parte privativa de: 12 (doze) apartamentos de números 101 a 103, 201 a 203, 301 a 303 e 401 a 403, com as seguintes medidas:

Quadro IV-B da NBR 12.721/2006:

DESIGNAÇÃO DAS UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	ÁREA PRIVATIVA (TOTAL)	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	FRAÇÃO IDEAL	VAGAS DE GARAGEM
1º Pavimento						
Apartamento 101						-
Apartamento 102						-
Apartamento 103						-
2º Pavimento						
Apartamento 201						-
Apartamento 202						-
Apartamento 203						-
3º Pavimento						
Apartamento 301						-
Apartamento 302						-
Apartamento 303						-
4º Pavimento						
Apartamento 401						-
Apartamento 402						-
Apartamento 403						-

III – COBERTURA:

Na cobertura do bloco encontram-se a caixa d'água.

CAPITULO III Das Partes e Coisas de Uso Comum

Artigo 5º – As partes comuns do edifício compreendem as áreas e coisas de propriedade que não sejam exclusivas, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, nos termos do Art. 3º, da Lei 4.591/1964 e do Art. 1.331, § 2º e 3º do Código Civil, como:

I – o terreno onde está edificada a construção;

II – as fundações, paredes laterais, a fachada principal e secundária, colunas de sustentação, lajes, vigas, lajes de cobertura;

III – os encanamentos gerais, de água, de luz, esgoto e telefone, bem como as instalações respectivas, até os pontos de interseção com as ligações de propriedade dos condôminos;

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

IV – as calhas condutoras pluviais, as escadas corredores, área térrea, área de empregados e salão de festas, construídos sob a área de pilotis;

V – as caixas d'água existentes no terraço e respectivos barriletes, as dependências onde se encontram as bombas d'água, compartimento para abrigar relógios de energia elétrica; as áreas existentes no andar térreo, a dependência existente em cada andar comum a dois apartamentos do respectivo andar;

VI – os sistemas de comunicação e segurança, como: interfones, circuito interno de TV, etc; e

VII – os corredores, as escadas, os *halls*, os tetos e a cobertura.

§ 1º – As modificações a serem feitas nas partes e coisas de uso comum, bem como sua substituição ou retirada, dependerão de aprovação da Assembleia Geral, devidamente convocada para tal, de acordo com as disposições do Art. 18 desta convenção, observada a legislação em vigor e preservado o sistema de ventilação e iluminação compatível com o projeto arquitetônico original.

§ 2º – A fachada e a forma externa do prédio, na frente, nos fundos e nas laterais, não poderão ser modificadas pelos seus proprietários, salvo pela unanimidade de votos dos Condôminos em Assembleia Geral convocada para este fim (Art. 10, § 2º, da Lei de Condomínio).

CAPITULO IV Das Áreas Privativas

Artigo 6º - São consideradas áreas privativas, de propriedade exclusiva de cada condômino, as unidades autônomas acima caracterizadas em número de 12 unidades, com todas as suas instalações internas de água, eletricidade, encanamentos e tubulações troncos.

Parágrafo Único: Os proprietários poderão fazer às suas custas, modificações em suas propriedades exclusivas, desde que as obras não influam na estrutura e solidez da edificação, não atinjam áreas comuns, não alterem as partes externas e a fachadas, nem prejudiquem os interesses dos demais moradores, proprietários ou não, cujos direitos serão sempre respeitados. Se tais reformas forem suscetíveis de influírem nas coisas comuns, somente poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral.

CAPITULO V Da Destinação, Uso e Fruição do Edifício

Artigo 7º – O prédio terá destinação exclusivamente residencial, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, a desvirtuação ou alteração de utilização e finalidades previstas nesta Convenção.

Artigo 8º – Em caso de alienação, promessas de alienação, cessão de posse ou de constituição de direitos reais, sobre quaisquer unidades integrantes do edifício, ficam desde logo obrigados os novos adquirentes, quer do direito ao uso, quer do domínio pleno, à exata observância de todos os dispositivos enfeixados nesta Convenção e no Regimento Interno, ainda que nenhuma menção a eles tenha sido feita no instrumento disciplinador das aludidas operações imobiliárias.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

Artigo 9º – Cada proprietário de unidade terá direito de usar, gozar e usufruir as utilidades das coisas de propriedade de uso comum, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e a boa ordem do edifício.

Artigo 10 – As partes de uso comum, principalmente as áreas de trânsito internas e externas, deverão estar sempre livres e desimpedidas, não podendo ser depositada coisa alguma nestas áreas, sendo que quaisquer objetos encontrados serão removidos por ordem da Administração e caberá ao condômino responsável os custos de remoção.

Artigo 11 – Os condôminos facilitarão o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;

Artigo 12 – Todas as instalações internas da unidade: água, luz, eletricidade, sinais de TV e esgoto, serão de responsabilidade do condômino e deverão ser reparadas às custas deste, desde que o dano não tenha sido causado por defeito de estrutura, quando então será o Condomínio responsável pelo conserto.

Parágrafo Único – O uso das instalações destinadas à zeladoria será definido em assembleia convocada para este fim, na qual somente terá direito de voto o proprietário da Unidade Habitacional, ou seu procurador constituído.

CAPITULO VI

Dos Direitos, Deveres e Proibições aos Condôminos

Artigo 13 – São direitos dos condôminos (art. 1.335, do Novo Código Civil):

I – usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, segundo sua conveniência e interesse, ressalvados os direitos dos demais condôminos e respeitados os termos dessa Convenção, das demais normas do Condomínio e da legislação em vigor.

II – usar, gozar e dispor das partes e coisas de uso comum, conforme a sua destinação, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos nem obstruir seu bom uso pelos demais ocupantes do edifício, com as mesmas restrições do inciso I;

III – possuir as chaves das portarias, durante o tempo em que residir no edifício;

IV – utilizar os serviços da administração previstos no Regimento Interno, desde que não prejudique a rotina de trabalho;

V – comunicar ao síndico, em livro próprio, à disposição na guarita ou em correspondência sigilosa, qualquer sugestão, reclamação ou irregularidade que observe ou tome conhecimento;

VI – comparecer às assembleias ou fazer-se representar por meio de procuração específica, nelas discutir, votar e ser votado;

VII – examinar, a qualquer tempo e com a presença do síndico, os livros e arquivos da administração, bem como pedir esclarecimentos;

VIII – recorrer contra atos e decisões do síndico ao Conselho Consultivo, que, se for o caso poderá submeter o recurso à Assembleia Geral;

IX – ter reparado pelo Condomínio os danos em partes de sua unidade autônoma causados por infiltrações provenientes de águas pluviais ou águas oriundas das colunas hidrossanitárias

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

gerais do edifício, com acabamento idêntico ao existente, desde que não tenha concorrido para sua ocorrência.

Parágrafo Único: O condômino terá pleno gozo dos seus direitos constantes do inciso VI somente se estiver em dia com o pagamento das contribuições ou multas previstas nesta Convenção.

Artigo 14 – São deveres dos condôminos (art. 1.336, do Novo Código Civil):

I – guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, bem como das respectivas unidades autônomas, não usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam;

II – tratar com respeito e urbanidade os empregados do Condomínio;

III – contribuir equitativamente para as despesas comuns do edifício, determinadas em Assembleia Geral, efetuando o recolhimento das taxas nos prazos estabelecidos;

IV – contribuir para o custeio de obras e outras despesas extraordinárias autorizadas por Assembleia Geral;

V – permitir o acesso do síndico ou de seu preposto em sua unidade autônoma para vistorias, em caso de infiltrações, vazamentos ou entupimentos, ou para a realização de trabalhos destinados a consertá-los, ou relativos à estrutura geral do edifício, à sua segurança e solidez.

VI – comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa, infecciosa ou epidêmica em sua unidade autônoma;

VII – avisar ao síndico, com a devida antecedência, a realização de obras ou melhorias internas em sua unidade autônoma;

VIII – legalizar a obra junto aos órgãos competentes, providenciar o acondicionamento e retirada dos entulhos e materiais inservíveis e manter limpas as partes comuns do edifício;

IX – comunicar ao síndico, em caso de ausências prolongadas, onde poderá ser encontrada a chave do apartamento, que só poderá ser utilizada em caso de emergência que envolva risco ao patrimônio ou à vida, se possível com a presença da pessoa encarregada de guardá-la;

X – pagar as multas de acordo com os valores previstos no Regimento Interno;

XI – conhecer a lei do Condomínio, os textos desta Convenção e do Regimento Interno do edifício e dá-los a conhecer aos ocupantes, a qualquer título, de suas respectivas unidades autônomas;

XII – zelar para que animais domésticos, porventura, mantido nas respectivas unidades autônomas não causem incômodo aos demais moradores com ruídos, atitudes impróprias, agressivas ou ameaçadoras; mantê-los vacinados, bem como atados à guia da coleira quando em trânsito pelas partes comuns do edifício;

XIII – entregar ao síndico as chaves das portarias no ato de desocupação do apartamento;

XIV – dar ciência ao síndico sobre a desocupação, cessão, locação ou venda da respectiva unidade autônoma;

XV – mandar reparar, por sua conta, qualquer dano que cause ou seja causado, por seus dependentes, prepostos ou visitantes, ao condomínio ou a outros condôminos;

XVI – mandar fazer reparos em vazamentos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como iniciar no prazo de 02 (dois) dias úteis, recuperação de paredes e pisos.

Artigo 15 – É expressamente proibido aos condôminos:

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

I – usar, alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas para instalações de qualquer atividade ou depósito de quaisquer objetos capazes de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

II – lançar ou permitir que lancem quaisquer objetos ou líquidos sobre as áreas internas ou externas;

III – realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

IV – alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, incluindo a instalação de grades nas janelas, sendo, para esta última disposição, necessária a aprovação pela Administração do projeto antes da realização da obra;

V – decorar as paredes ou esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto do edifício;

VI – colocar ou permitir que se coloquem letreiros, bandeiras, placas ou cartazes de publicidade comercial, política, religiosa ou de qualquer espécie nas partes externas ou comuns;

VII – utilizar a unidade autônoma de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos moradores ou aos bons costumes;

VIII – fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns do prédio, bem como usar de linguagem grosseira, violando, assim, as normas da educação;

IX – usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins incompatíveis com a moralidade e o recato dos demais condôminos do edifício, ou permitir que pessoas inidôneas as frequentem, dando ensejo, assim, a eventual ação repressiva por parte dos órgãos policiais;

X – remover o pó dos tapetes, cortinas e almofadas nas janelas do edifício para promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar as partes comuns ou a de outras unidades;

XI – depositar, em partes de uso comum do prédio, exceto pelo tempo estritamente indispensável aos trabalhos de remoção, não só o entulho proveniente de serviços de reforma, adaptação ou modificação das características originais das unidades autônomas, como também os materiais imprescindíveis, cabendo ao condômino interessado comunicar a Administração, para conhecimentos e medidas de sua alçada, qual o tempo estimado para definitiva conclusão de tais serviços;

XII – ingressar nas casas de máquinas e nos recintos em que se acham localizados as bombas de recalque, quadro geral de luz e força do prédio, caixas d'água, barrilete geral e quaisquer outras dependências que sirva de sede à instalações congêneres, às quais só terão acesso o pessoal técnico e encarregados da conservação dos elevadores, dos citados equipamentos, o síndico e os empregados que foram por este designado; e

XIII – fumar ou portar cigarros, charutos ou cachimbos no *halls*, corredores e escadas.

§1º – Os moradores, proprietários ou não, são responsáveis diretamente por todos os atos dos ocupantes de sua unidade autônoma.

§ 2º – A violação de qualquer item do presente artigo, sujeitará o infrator à multa fixada nesta Convenção e no Regimento Interno, sem prejuízo das responsabilidades civil ou criminal cabível, incluindo às custas processuais.

§ 3º – Compete à Administração a iniciativa do processo de cobrança de multa, pela via administrativa inicialmente e depois pela judicial, se for o caso. No caso de omissão da Administração, qualquer condômino poderá convocar a Assembleia Geral,

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

extraordinariamente, contendo a solicitação a assinatura que represente $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos proprietários para as medidas cabíveis em relação a omissão verificada.

Artigo 16 – Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPITULO VII Da Direção do Edifício

Artigo 17 – A direção do edifício será exercida:

- I – Pela Assembleia Geral;
- II – Pelo Conselho Fiscal
- III – Pelo Conselho Consultivo;
- IV – Pelo Síndico;
- V – Pelo Subsíndico.

SEÇÃO I Das Assembleias Gerais

Artigo 18 – A Assembleia Geral é, por definição, o órgão soberano do condomínio, representando a soma da maioria dos presentes. Serão convocadas mediante edital, divulgado em circular, carta registrada ou protocolada e, serão realizadas no próprio Edifício, salvo por motivo de força maior.

§ 1º – Reunir-se-ão os condôminos e, ou ocupantes legítimos, anualmente, no período entre os dias 1º e 15 de março, em assembleia geral ordinária a qual compete, além das matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes, o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, eleger o síndico e o subsíndico, membros do Conselho Fiscal, ou em Assembleia Extraordinária, a qualquer tempo.

§ 2º – Nas Assembleias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa na Convenção.

§ 3º – Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio, o permissionário, locatário e cessionário poderão votar, caso o condômino a ela não compareça.

§ 4º – As deliberações adotadas pelas Assembleias Gerais, obedecido o quorum necessário, obrigam a todos os condôminos presentes ou não às reuniões, inclusive nos casos em que o não-comparecimento decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou outro qualquer motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário do aviso à convocação da Assembleia.

§ 5º – As convocações serão entregues nos apartamentos dos respectivos condôminos ou encaminhadas para o endereço informado pelo interessado, devendo ainda ser afixadas em locais próprios para avisos, visíveis a todos, podendo ainda ser encaminhada por *e-mail* fornecido pelo condômino.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 6º – Quando as deliberações referirem-se às despesas extraordinárias a Prefeitura Militar de Brasília será comunicada previamente para participar das assembleias, por intermédio do Prefeito Militar ou de seu representante.

§ 7º – quanto aos imóveis funcionais, quando se tratar de despesas extraordinárias, o órgão responsável pelos mesmos indicará, por meio de ofício encaminhado ao Condomínio, um representante para as assembleias. Tratando-se de despesas ou assuntos ordinários, o voto será exercido pelo titular da permissão de uso, podendo, no entanto, ser exercido por procurador constituído por meio do documento hábil que o legitime como tal (Procuração), para este ato.

§ 8º – A não comunicação de endereço por parte do condômino, para a remessa de correspondência, isentará o Condomínio de qualquer responsabilidade.

§ 9º – Tem legitimidade para convocar assembleias: a) o Síndico; b) o Conselho Fiscal; c) os coproprietários que representem 25%, no mínimo, da totalidade dos votos do condomínio, quando o Síndico não atender, no prazo de 15 dias, aos pedidos de convocação que apresentarem devido fundamento, com indicação das matérias a serem tratadas; e d) o condômino ou morador a quem o Síndico tiver imposto penalidade, a fim de que a assembleia aprecie o recurso específico.

Artigo 19 – O edital de convocação conterà:

I – a data de realização da Assembleia, que deverá ocorrer em um prazo não inferior a 5 (cinco) dias da data da convocação;

II – o horário da Assembleia para 1ª e 2ª convocações, havendo entre elas um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos;

III – o local onde se realizará a Assembleia; e

IV – o resumo da pauta de discussão.

§ 1º – As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com um prazo inferior ao mencionado no inciso I deste artigo, nos casos de urgência.

§ 2º – As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias deverão ser acompanhadas de cópias do relatório de sua atuação, balanço de contas e a proposta orçamentária para o exercício seguinte.

Artigo 20 – A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á ordinariamente em dia compreendido na primeira quinzena de março de cada ano, e extraordinariamente sempre que houver necessidade, cabendo ao síndico, ou quem na ocasião que lhe faça às vezes, indicar o local, dia e hora para sua realização.

Artigo 21 – As Assembleias Gerais realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representam 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, e em segunda convocação com qualquer número.

Artigo 22 – A Assembleia será presidida por um condômino indicado pela maioria, o qual convocará, entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 1º - É vedado ao Síndico e ao condômino inadimplente presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

Artigo 23 – O secretário deverá, em um prazo de 24 (vinte e quatro) horas, apresentar ao síndico a ata da Assembleia assinada.

Artigo 24 – Constituem atribuições específicas e indelegáveis da reunião da Assembleia Geral Ordinária:

I – julgar as contas pertinentes ao exercício já vencido e discutir e votar a previsão orçamentária anual para o exercício posterior, proposta pelo Síndico, com o parecer do Conselho Consultivo;

II – caso a Assembleia Geral não chegue a aprovar o orçamento para o exercício posterior, prevalecerá o valor total do orçamento anterior devidamente corrigido pela aplicação dos índices e variação do IGPM ou índice que a venha substituir, tornando-se como base de cálculo o índice do mês anterior ao da Assembleia Geral que fixou o orçamento anterior;

III – apreciar e aprovar as contas do Síndico relativas ao exercício findo;

IV – eleger o Síndico;

V – eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal/Consultivo;

VI – fixar o “pró labore” do Síndico;

Artigo 25º – As Assembleias Gerais extraordinárias serão convocadas sempre que o interesse geral exigir, e a elas competem:

I – deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos;

II – decidir em grau de recurso sobre penalidades e impedimentos impostos pelo Síndico;

III – deliberar sobre a delegação de competência das funções administrativas do Síndico a pessoa de sua confiança, por ele indicada.

IV – destituir o Síndico ou o Subsíndico, a qualquer tempo, mediante justificação e independentemente de indenização, mediante convocação do Conselho Fiscal/Consultivo ou por iniciativa da maioria absoluta dos Condôminos;

V – destituir o Conselho Consultivo ou qualquer de seus membros, a qualquer tempo mediante justificação, por iniciativa do Síndico ou da maioria absoluta dos condôminos;

VI – Eleger o Síndico, Subsíndico ou membros do Conselho Fiscal/Consultivo, no caso de vaga;

VII – Apreciar as demais matérias constantes de pauta de discussão;

VIII – Autorizar serviços de urgência imprevisíveis, de valor superior a 15 (quinze) cotas do condomínio.

IX – Tomar conhecimento das reclamações eventualmente formuladas pelos condôminos, adotando, quando procedente as medidas corretivas adequadas;

X – Conhecer e deliberar sobre casos omissos, bem como a respeito de quaisquer questões que interessem à Administração do Condomínio e, ainda, apreciar atos praticados pelo Síndico.

§ 1º – No caso dos incisos IV e V, a Assembleia Geral Extraordinária será especialmente convocada para tal deliberação, sendo vetada a inclusão de outros assuntos em sua pauta, exceto a eleição prevista no inciso VI, se for o caso.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 2º – As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que a maioria dos presentes houver por bem indicado para o exercício desse cargo transitório, cabendo ao presidente, assim eleito, indicar um condômino de sua livre escolha para secretariá-lo, devendo estar ambos (Presidente e Secretário) em dia com as contribuições condominiais.

§ 3º – As funções de Presidente e Secretário das reuniões, por deliberação da Assembleia, poderão ser exercidas por profissionais especialmente contratados pelo condomínio.

Artigo 26 – As Assembleias Gerais Extraordinárias acontecerão sempre que convocadas pelo Síndico, Conselho Fiscal ou por proprietários, cujo número seja igual ou superior a quarta parte do total de condôminos.

Artigo 27 – Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão obtidos por maioria de votos, contidos na lista de presença assinada por todos, salvo disposição em contrário.

§ 1º – Em caso de empate na votação, o Presidente da Assembleia proferirá o voto de desempate.

§ 2º – Será exigida maioria absoluta das unidades autônomas com direito a voto para destituir o Síndico, Subsíndico, Conselho Fiscal/Consultivo, ou qualquer de seus membros;

§ 3º – Será exigida a maioria dos votos dos condôminos com direito a voto para decisão sobre a elaboração e alteração do Regimento Interno.

§ 4º – Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que exijam a Lei (Arts. 1.333, 1.341, 1.342, 1.343, 1.349, 1.351, 1.352, 1.353, 1.355 e 1.357, da Lei nº 10.406/02).

Artigo 28 – Nas decisões das Assembleias Gerais, quer sejam elas ordinárias ou extraordinárias, a cada unidade autônoma corresponderá um voto, podendo qualquer condômino fazer-se representar na reunião por procurador munido de documento específico, com amplos poderes para praticar, em seu nome todos os atos que se façam necessários, devendo o original do instrumento de mandato ser depositado nas mãos do presidente da reunião, antes de instalar-se a Assembleia. As procurações ficarão obrigatoriamente arquivadas pelo Síndico, com os documentos relativos à realização da Assembleia.

Artigo 29 – Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, física ou jurídica, deverá ser designado uma delas para, com mandato especial, representar todas as demais perante o condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e prerrogativas asseguradas aos condôminos, pela presente Convenção.

SEÇÃO II Do Conselho Fiscal/Consultivo

Artigo 30 – O Conselho Fiscal/Consultivo será constituído de 03(três) membros efetivos e 03(três) suplentes, todos condôminos, permissionários, cessionários ou locatários os quais exercerão gratuitamente suas atribuições, pelo prazo de 1 ano, podendo serem reeleitos.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 1º – Na mesma Assembleia que o eleger, o Conselho Fiscal/Consultivo deverá indicar, entre seus membros, um Presidente.

§ 2º – O Conselho funcionará como órgão fiscalizador e consultivo das atividades do Síndico e Subsíndico e suas resoluções serão válidas desde que aprovadas por 2/3 (dois terços) de seus membros.

§ 3º – Os suplentes substituirão os membros efetivos segundo ordem estabelecida na Assembleia Geral que os elegeram, em seus impedimentos ou em caso de vacância.

§ 4º – A substituição por renúncia ou afastamento definitivo de membro suplente será feita por eleição na 1ª Assembleia Geral após a vacância.

Artigo 31 – Compete ao Conselho Fiscal/Consultivo:

I – Assessorar o Síndico no trato e solução dos assuntos condominiais;

II – Examinar as prestações de contas mensais apresentadas pelo Síndico, bem como o balanço final de suas contas, emitindo pareceres que serão submetidos à aprovação da Assembleia Geral Ordinária;

III – Analisar e emitir parecer sobre as contas apresentadas pelo Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte;

IV – Analisar e emitir parecer sobre proposta de orçamento para o próximo exercício, o qual será submetido à consideração da Assembleia Geral Ordinária;

V – Autorizar serviços de urgência imediata, de natureza imprevisível de valor superior ao teto a que se refere o inciso VII do art. 34 e a inferior a correspondente a 20(vinte) cotas ordinárias de Condomínio.

VI – Autorizar serviços que não foram previstos no orçamento anterior aprovado pela Assembleia Geral Ordinária, nos seguintes casos:

a) Para a aquisição de materiais necessários às tarefas de limpeza, manutenção e conservação do conjunto de instalações do edifício, desde que o valor dos materiais não ultrapasse a quantia de 15 cotas condominiais.

b) Em casos extremos, e visando à salvaguarda do bem comum, autorizar a realização de quaisquer consertos e reparos imprescindíveis, desde que o valor dos serviços não ultrapasse a quantia de 20 cotas condominiais.

VII – Aprovar o banco indicado pelo Síndico para a manutenção das contas de movimento e do Fundo de Reserva, ou de qualquer outra conta que haja necessidade de ser aberta em nome do condomínio.

VIII – Aprovar a companhia de seguro indicada pelo Síndico para o condomínio.

IX – Comunicar aos condôminos as irregularidades havidas na gestão do condomínio.

X – Mediar as questões envolvendo o Síndico, Subsíndico e condôminos.

XI – Denunciar erros, irregularidades ou fraudes que cheguem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas;

XII – Exigir do Síndico a aplicação e cobrança das penalidades previstas nesta Convenção.

XIII – Fiscalizar a execução de quaisquer obras a serem realizadas nas partes comuns do prédio;

XIV – Convocar a Assembleia Geral Ordinária se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

Artigo 32 – As reuniões do Conselho Fiscal/Consultivo deverão ter a presença de 03 (três) membros e, quando um dos efetivos não puder comparecer, será convocado um suplente.

Parágrafo Único – Todas as decisões do Conselho deverão ser formalizadas por meio de resoluções que serão arquivadas na administração do Condomínio.

SEÇÃO III Do Síndico

Artigo 33 – O responsável pela administração do edifício será o Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral, pelo prazo de 1 ano, podendo ser reeleito.

Artigo 34 – Ao Síndico compete:

I – Representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela lei ou por esta Convenção.

II – Conduzir a administração do Edifício, zelando pela sua conservação higiene, disciplina, sossego e segurança.

III – Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias, bem como punir seus infratores, conforme disposto nesta Convenção

IV – Em caso de contratação direta, admitir, punir ou demitir empregados e supervisionar suas atividades, fixando-lhes suas tarefas, obrigações, remuneração dentro do planejamento orçamentário, além de ser o responsável pela efetivação dos pagamentos.

V – Executar as disposições orçamentárias aprovadas pelas Assembleias.

VI – Em caso de contratação direta, adquirir materiais necessários às tarefas de limpeza, manutenção e conservação do conjunto de instalações do edifício, não havendo necessidade de prévia manifestação do Conselho Consultivo/Fiscal ou dos condôminos, desde que o valor dos materiais não ultrapasse a quantia de 10 cotas condominiais.

VII – Poderá, em casos extremos, e visando à salvaguarda do bem comum, ordenar a realização de quaisquer consertos e reparos imprescindíveis, independente de prévia manifestação do Conselho Consultivo/Fiscal ou dos condôminos, desde que o valor dos serviços não ultrapasse a quantia de 10 cotas condominiais.

VIII - Prestar informações aos condôminos sobre os atos da Administração, quando julgar necessário ou mediante solicitação.

IX – Apresentar à Assembleia Geral Ordinária, ao fim de cada exercício, um relatório de sua atuação, o balanço de suas contas e a proposta orçamentária para o período subsequente.

X – Elaborar e submeter à aprovação da Assembleia a previsão das despesas gerais condominiais a serem realizadas no exercício posterior, acompanhadas estas de parecer emitido pelo Conselho Fiscal/Consultivo.

XI – Zelar pela competente escrituração das contas, observando as disposições legais pertinentes, mantendo guardada durante o prazo de 20 (vinte) anos, para eventuais necessidades de verificação, toda a documentação relativa ao Condomínio.

XII – Promover a cobrança, inclusive por via judicial, das quotas-partes ordinárias ou avulsas das despesas do condomínio, bem como de multas e juros de mora, das despesas normais e extraordinárias do condomínio aprovadas em Assembleia, bem como as multas importas por infração aos dispositivos desta Convenção ou de Regimento Interno.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

- XIII – Comunicar à Assembleia as citações que receber.
- XIV – Procurar dirimir divergências entre condôminos ou moradores do edifício quando envolverem interesses do Condomínio.
- XV – Apresentar demonstrativos trimestrais das despesas extraordinárias levadas a efeito no período, apresentando ao Conselho Fiscal/Consultivo, ou qualquer condômino, sempre que solicitado, os comprovantes respectivos.
- XVI – Realizar o mínimo de 03 (três) orçamentos para execução de serviços não incluídos no rol de conservação normal do prédio e optar pelo de menor valor, uma vez constatada igualdade de qualidade.
- XVII – Entregar ao seu sucessor, até 8 (oito) dias após a posse, todos os documentos em seu poder e pertencentes do Condomínio sob sua responsabilidade.
- XVIII – Receber, pagar, dar quitação e firmar recibos em nome do Condomínio.
- XIX – Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, podendo emitir ou endossar cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamentos e praticando os demais atos correlatos e acessórios.
- XX – Efetuar o seguro da edificação, fazendo consignar na respectiva apólice o valor previsto para reconstrução das partes seguradas do Edifício no caso de sua destruição total ou parcial, resultante de eventuais sinistros.
- XXI – Constituir advogado para defender os interesses do Condomínio, sendo exigida a aprovação da Assembleia Geral, desde que o contrato firmado com terceiros não contemple este tipo de serviço.
- XXII – Efetuar, quando autorizado pela Assembleia Geral, aplicações financeiras do numerário disponível.
- XXIII – Assinar contratos de conservação de máquinas e motores, elevadores, instalações e outros necessários.
- XXIV – Convocar as Assembleias e resolver, segundo o melhor critério, os casos omissos, sempre com a anuência do Conselho Fiscal/Consultivo.
- XXV – Notificar ou advertir, por escrito ou verbalmente, o condômino infrator de qualquer dos dispositivos consubstanciados na Convenção ou no Regimento Interno, com aplicação de multa cabível à adoção dessa medida, ficando expressamente pactuado, todavia, que das decisões do Síndico caberá: recurso para a Assembleia Geral, a ser convocada para fim previsto, pelo condômino interessado;
- XXVI – Cumprir e fazer cumprir as decisões que emanem das Assembleias Gerais.
- XXVII – Baixar regulamentos de utilização e funcionamento das instalações e dependências de uso comum, após a aprovação do Conselho Fiscal/Consultivo.
- XXVIII – Comunicar à Prefeitura Militar de Brasília quando houver permissionário em atraso com despesas ordinárias;
- XXIX – Convocar a Prefeitura Militar de Brasília para participar das assembleias que tenham matéria de despesas extraordinárias.

§ 1º – Caso a despesa a que se refere os incisos VI e VII exceda ao teto estabelecido, será exigida autorização prévia do Conselho Fiscal/Consultivo.

§ 2º – A entrega e o recebimento do material permanente e de consumo do Condomínio será efetivada mediante assinatura de Termo Circunstanciado.

§ 3º – O “pro labore” do síndico corresponderá ao valor de 1 (uma) cota condominial, permanecendo, no entanto, com as obrigações referentes às despesas extraordinárias.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 4º – O Síndico poderá delegar funções administrativas a pessoas de sua confiança, sob sua exclusiva responsabilidade, mediante aprovação de Assembleia Geral.

§ 5º – O Síndico não é responsável, individualmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

§ 6º – Em caso de vacância:

a) Quando esta ocorrer com menos da metade do mandato, a Assembleia elegerá outra administração, que exercerá o seu mandato pelo tempo restante;

b) Quando já decorridos mais de 12 (doze) meses de sua gestão, o Subsídico assumirá o cargo de Síndico até o final do mandato e o Conselho Fiscal/Consultivo escolherá entre seus membros o novo Subsídico.

§ 7º – Em caso de renúncia ou destituição, o Síndico prestará contas de sua gestão imediatamente.

Artigo 35 – Das decisões do Síndico caberá recurso à Assembleia Geral, convocada pelo interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente às despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembleia. Revogada ou rejeitada sua decisão, as despesas correrão por conta do Condomínio.

SEÇÃO IV Do Subsídico

Artigo 36 – Ao Subsídico compete:

I – Cooperar com o Síndico na administração do Edifício;

II – Substituir o Síndico em suas ausências e impedimentos;

§ 1º – Serão transferidos para o Subsídico, nas ausências e impedimentos do Síndico, os benefícios de isenção de taxa de Condomínio e do “pró-labore” por ele recebido, na proporção dos dias substituídos.

§ 2º – O Subsídico somente poderá movimentar as contas bancárias do Condomínio quando estiver substituindo o Síndico.

§ 3º – Em caso de renúncia ou destituição, o Conselho Fiscal/Consultivo escolherá um de seus membros para assumir o cargo.

CAPITULO VIII Do Orçamento do Condomínio

Artigo 37 – Constituem receita do Condomínio:

I – Os valores das quotas ordinárias de Condomínio estabelecidas em Assembleia;

II – A parcela da quota ordinária correspondente ao Fundo de Reserva;

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

- III – Os valores arrecadados provenientes do pagamento das multas aplicadas de acordo com o Regimento Interno;
- IV – O saldo positivo remanescente do exercício anterior;
- V – Os juros resultantes de aplicações autorizadas pelo Conselho Fiscal/Consultivo.

Artigo 38 – Constituem despesas comuns do Condomínio, na proporção das percentagens de participação do terreno;

- I – Conservação, manutenção limpeza, reparo e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do Edifício;
- II – Prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- III – Impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Condomínio;
- IV – Despesas administrativas, pró-labore do Síndico, salário dos empregados, incluindo os encargos legais
- V – Despesas com a defesa judicial ou extrajudicial da Administração;
- VI – Contribuições exigíveis em virtude da lei.
- VII – Despesas de consumo de luz, força, água e gás, relativas às partes de uso comum do edifício;

Parágrafo Único – Cada uma das unidades autônomas contribuirá para as despesas comuns na proporção de 1/12 avos por cada unidade.

Artigo 39 – As despesas extras, excedentes às previsões mensais ou decorrentes de serviços extraordinários, serão rateadas entre os condôminos no mesmo mês ou no seguinte.

Artigo 40 – O não pagamento no prazo implicará em acréscimo de multa de até 2% sobre o débito e juros de 1% ao mês, sem prejuízo da atualização monetária pelo índice oficial determinado na legislação vigente.

Artigo 41 – Cabe ao Síndico, com aprovação do Conselho Fiscal/Consultivo, arrecadar ou deliberar como serão pagas as contribuições bem como movimentar os recursos arrecadados.

Artigo 42 – A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e obrigações.

CAPITULO IX Da Constituição do Fundo de Reserva

Artigo 43 – Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas de condomínio, será cobrada uma importância equivalente a 10%(dez por cento) da arrecadação da receita mensal para constituição do Fundo de Reserva a ser utilizado pelo síndico, em caso de emergência, devidamente autorizada pelo Conselho Fiscal/Consultivo.

§ 1º – O fundo de reserva contará também com a contribuições dos juros moratórios, correção monetária, recursos provenientes de multa e penalidades previstas no Regimento Interno.

§ 2º – A cobrança de que trata a presente Convenção cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma de 50% (cinquenta por cento) de orçamento anual.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 3º – Os recursos provenientes da cobrança de contribuição do condomínio, percentual de fundo de reserva, juros, multas, correção monetária e de qualquer outra fonte de receita, serão depositados em estabelecimento bancário de livre escolha do Síndico, em conta corrente do Condomínio, podendo ser movimentada pelo Síndico ou por empresa encarregada da administração.

§ 4º – O fundo de reserva pertence à pessoa jurídica do Condomínio, não sendo cabível a restituição individual, em qualquer hipótese.

Artigo 44 – Os recursos do fundo de reserva serão destinados a atender as despesas em caso de emergência, previamente autorizado pelo Conselho Fiscal/Consultivo, que serão repostos com fundos específicos determinados em Assembleia.

CAPITULO X Das Cobranças

Artigo 45 – Os proprietários e/ou ocupantes das unidades concorrerão para as despesas de condomínio, em partes iguais. As citadas prestações, vencíveis na data determinada pelo síndico, deverão ser saldadas pelos condôminos com as quotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, podendo estas, em função do respectivo vulto, virem a ser desdobradas pelo Síndico, ou pela Assembleia, para pagamento parcelado, conforme cronograma.

Artigo 46 – A cobrança das despesas a que se refere o art. 38º poderá ser diretamente promovida pelo Síndico, mediante a expedição do correspondente aviso por protocolo ou através de carta.

Parágrafo Único – Em caso de não-pagamento das cotas condominiais, poderá o Síndico efetuar o respectivo protesto, com base na Lei nº 9.492/97, assim como propor ação de cobrança pelo procedimento previsto no Código de Processo Civil.

CAPITULO XI Das Penalidades

Artigo 47 – As infrações aos dispositivos desta Convenção, bem como do Regimento Interno, sem prejuízo das penas cominadas em lei, de indenização por eventuais danos e demais consequências, estarão sujeitas à aplicação das seguintes penalidades:

- I – Advertência verbal;
- II – Notificação por escrito;
- III – Multa.

§ 1º – As multas serão aplicadas pelo Síndico, em nome do Condomínio, sendo comunicada por escrito ao infrator.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

§ 2º – A iguais penalidades estará sujeito o Síndico se adulterar, ou não fizer cumprir as normas desta Convenção ou do Regimento Interno, as quais serão aplicadas pelo Conselho Fiscal/Consultivo, “ad referendum”, da Assembleia Geral.

§ 3º – Das multas impostas pelo Síndico, caberá recurso, dentro do prazo de 05(cinco) dias da data do recebimento da comunicação, que será julgado na primeira reunião do Conselho Fiscal/Consultivo que se realizar, tendo o recurso efeito suspensivo sobre a cobrança.

§ 4º – Se o recurso tratado no parágrafo anterior não constar da pauta da primeira reunião do Conselho Fiscal/Consultivo que se realizar após sua apresentação, poderá o recorrente, seja condômino ou não, apresentá-la diretamente à Assembleia para apreciação, fazendo antes prova de o haver interposto dentro do prazo fixado nesta Convenção, mediante a exibição de cópia com recibo do Síndico, ou de seu representante.

§ 5º – A multa deverá ser paga juntamente com a quota do Condomínio que vencer imediatamente após a data em que se decidiu pela sua aplicação.

§ 6º – As multas não pagas serão cobradas por via judicial.

§ 7º – Em caso de reincidência, a multa deverá ser cobrada com o valor duplicado.

§ 8º – Considera-se reincidência a prática ou omissão do ato pelo mínimo de 2 (duas) vezes, consecutivas ou alternadas, ao longo de até doze meses.

§ 9º – O condômino que se recusar a receber qualquer das penalidades constantes do inciso I e II não terá prejudicada a progressão de possível penalidade futura.

Artigo 48 – É vedado ao Síndico dispensar a aplicação das penalidades previstas em lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno, cabendo, se for o caso, a Assembleia deliberar a respeito.

Artigo 49 – Os condôminos que não pagarem suas contribuições nas datas previstas ficarão sujeitos à juros moratórios, segundo a taxa que estiver em vigor para pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, de acordo com o artigo 1336, §1º, do Código Civil, além da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e correção monetária.

Parágrafo Único – Se ao fim de um trimestre persistir o débito, caberá ao Síndico interpor a necessária ação judicial para a sua cobrança executiva, suportando o responsável todos os ônus e encargos decorrentes da ação, incluindo os juros, custas e honorários do advogado.

Artigo 50 – O condômino que realizar instalações ou obras em desacordo com a presente Convenção estará obrigado a desfazê-la, às custas, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito

Artigo 51 – O Regimento Interno disporá sobre as penalidades correspondentes às infrações não especificadas no texto da presente Convenção, bem como os valores das respectivas multas.

CAPITULO XII Do Seguro e do Ressarcimento de Danos

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

Artigo 52 – O condomínio é obrigado a contratar e manter, no prazo legal e sob as cominações da Lei, seguro contra riscos de incêndio e de outros sinistros, que cause destruição no todo ou em parte, computando tal gasto como despesa ordinária de manutenção da propriedade coletiva.

Artigo 53 – Aos condôminos é facultado dilatar, por sua livre iniciativa, o valor do seguro da propriedade singular, de sorte a cobrir o valor pertinente às acessões, acrescidas as benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias que porventura tenham sido introduzidas na unidade autônoma, cabendo-lhe nesse caso pagar diretamente à instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

Artigo 54 – A edificação será segurada pelo respectivo valor, em companhia idônea aprovada pela Assembleia, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade. O valor do seguro será sempre reajustado de modo que em caso de sinistro possa cobrir a reconstrução.

Artigo 55 – Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§1º – Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade

Artigo 56 – Aprovada a proposta de reconstrução a Assembleia elegerá uma comissão de 3 condôminos, que zelarão pela obrigatoriedade do mesmo destino, da mesma forma externa e da mesma disposição interna do Edifício.

§1º – Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Artigo 57 – A comissão será investida de poderes para:

I – Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;

II – Abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;

III – Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o fim, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

IV – Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

V – Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais da oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

Artigo 58 – Se a indenização paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para pagamento do excesso, de acordo com os fatores de proporcionalidade, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da cláusula anterior.

Artigo 59 – Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Artigo 60 – Pela maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, poderá a Assembleia deliberar que o edifício não seja reconstituído, caso em que autorizará a venda do terreno partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas frações ideais do terreno.

CAPITULO XIII Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 61 – A convocação de representante da Prefeitura Militar de Brasília se dará por meio de carta registrada enviada pelo Síndico para o representante legal da União e/ou edital de convocação protocolado na representação da União.

Artigo 62 – A presente Convenção será observada por todos os ocupantes do Edifício, ainda que eventuais, em qualquer de suas partes, obrigando todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, ao seu fiel cumprimento.

Artigo 63 – Havendo exigências do Cartório do Registro de Imóveis, com vistas ao registro da presente Escritura de Convenção, o Síndico poderá, depois de submetê-las à Assembleia de proprietários, retificar ou ratificar os termos desta Escritura de Convenção.

Artigo 64 – Fica registrado neste instrumento que o Condomínio não tinha registro anterior efetuado em Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 65 – A presente convenção poderá ser modificada por 2/3 (dois terços) dos condôminos que se acharem em situação regular, por iniciativa do Síndico ou por 1/4 dos condôminos, que convocarão assembleia Geral especialmente para esse fim. Em qualquer destas hipóteses de convocação, o Síndico enviará, a cada condomínio, juntamente com o Edital de convocação, cópia das modificações propostas, devendo todas elas constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Artigo 66 – Se alguma controvérsia surgir em razão da Convenção do Condômino do Bloco A, de suas alterações, regulamentos ou decisões da Assembleia Geral, convenciona os condôminos, desde já, que primeiramente irão buscar uma solução por meio da Mediação, fundada no princípio da boa-fé, antes de recorrer a outros meios judiciais ou extrajudiciais.

Artigo 67 – Qualquer litígio não resolvido pela mediação, relacionado com o direito de vizinhança, e com as relações entre Síndico, condôminos, condomínio e administradora, será definitivamente resolvido por arbitragem, sem prejuízo de o Síndico poder ingressar com ações de cobrança ou efetuar protesto de cotas condominiais, cujo valor se constitua em dívida líquida e certa.

Convenção de Condomínio do Bloco _ da _____, _____ - DF

Artigo 68 – Fica eleita, para mediar e/ou arbitrar eventuais controvérsias, nos termos acima convencionados, a Câmara Imobiliária de Mediação e Arbitragem.

Artigo 69 – O condomínio não será responsável por danos ou prejuízos em consequência de roubos, furtos, assaltos ou qualquer outro tipo de violência que, eventualmente, venha a ocorrer em quaisquer de suas dependências, pois o Condomínio não dispõe de vigilância e segurança.

Artigo 70 – A presente Convenção será complementada pelo Regimento Interno, sendo os casos omissos submetidos à apreciação da Assembleia Geral, observando-se os dispositivos na Lei de Condomínio nº 4591/64 e suas alterações, bem como às determinações da Lei 10.406/02, novo Código Civil e aos demais dispositivos legais pertinentes.

Artigo 71 – O exercício financeiro do Condomínio se iniciará no 1º de janeiro e se encerrará no dia 31 de dezembro.

Artigo 72 – Os valores das quotas extraordinárias constituem uma receita específica, não sendo considerada, portanto, como receita do Condomínio.

Artigo 73 – Fica eleito o foro de Brasília para qualquer ação decorrente desta Convenção.

Artigo 74 – Esta Convenção entra em vigor na data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e deverá ser assinada pelo representante da União Federal.

Na condição de representante da União Federal, conforme publicado no Diário Oficial da União nº 48, de 11 de março de 2016, anexo, assino a presente Convenção, para que produza seus efeitos de direito sobre as seguintes Unidades Autônomas, de domínio da União Federal: Apts. 101, 102, 103, 201, 202, 203, 301, 302, 303, 401, 402 e 403.

PAULO AFONSO BRUNO DE MELO - Coronel
Prefeito Militar de Brasília