

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Os ABAIXO ASSINADOS, proprietários e promitentes compradores das unidades autônomas destinadas a fins residenciais, localizadas na projeção e Bloco “J” (Edif. Riviera) da SQN 313, em Brasília, DF. – por este instrumento e na melhor forma de direito, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, regida pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mediante as seguintes cláusulas e condições:

DO PRÉDIO

Art. 1º - O prédio é constituído de 60 (sessenta) apartamentos, numerados de 101 a 110, 201 a 210, 301 a 310, 401 a 410, 501 a 510 e 601 a 610, devidamente matriculados: Aptºs 101 a 401 com números de matrícula 9.394 a 9.379; Aptº 402 com número de matrícula 8.261; e Aptºs 403 a 610 com números de matrícula 9.381 a 9.408.

DO CONDOMÍNIO

Art. 2º - Cada apartamento ou unidade residencial será assinalado por designação numérica para fins de identificação e discriminação.

Art. 3º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal.

Art. 4º - O terreno, fundações, paredes externas, pisos, escadas, tetos, áreas externas e internas de circulação e ventilação (poços dos elevadores, do lixo ou de ventilação dos banheiros sociais) e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum constituirão condomínio de todos e serão insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

DA UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 5º - Cada condômino tem o direito de usar e fruir de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, - e poderá usar livremente as partes e coisas comuns, de maneira porém a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Art. 6º - As partes de uso comum deverão estar sempre livres e desimpedidas, sendo que qualquer objeto nelas depositado será imediatamente removido pelo síndico e, se for o caso, só entregue ao respectivo dono depois de pagar este as despesas causadas pela remoção.

Art. 7º - Nas áreas de uso privativo estão incluídas as paredes, sendo que as áreas proporcionais aí estabelecidas constituirão a base que regerá todas as relações deste condomínio.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Art. 8º - Qualquer proprietário de unidade poderá fazer, à sua custa, modificações na coisa de sua propriedade exclusiva, desde que tais obras não influam na estrutura ou solidez do prédio, não atinjam a coisa comum, não alterem as partes externas da propriedade comum nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos, cujos direitos sempre devem ser respeitados; se tais reformas forem suscetíveis de influir na coisa comum, somente poderão ser realizadas com o consentimento da Assembléia Geral.

Parágrafo único – Grades de ferro nas janelas ou varandas pertencem à área privativa, mas sua pintura deve harmonizar-se com o restante da fachada onde for colocada.

Art. 9º - É vedado a qualquer condômino:

a) alterar a forma externa da fachada.

Parágrafo único – O proprietário poderá fazer obra que modifique sua fachada se obtiver aquiescência da unanimidade dos condôminos.

b) decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas de cor ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;

c) colocar letreiros ou placas, assim como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza nas janelas, fachadas, vestibulos, escadas, corredores e quaisquer outros lugares ou dependências comuns.

Art. 10 – Pela inobservância dos artigos 8º e 9º, o transgressor ficará compelido a desfazer a obra, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

Parágrafo único – O prazo de que trata o artigo acima será discutido em Assembléia Geral e sua aprovação dependerá de voto de 2/3 dos condôminos.

Art. 11 – Além das restrições legais e daquelas anteriormente estipuladas, é terminantemente vedado aos condôminos ou pessoas que ocupam a unidade:

a) destinar à unidade utilização diversa da finalidade do prédio;

b) possuir e manter, na unidade residencial ou em qualquer dependência do edifício, animais que comprometam a higiene e a tranqüilidade do prédio;

c) fazer ruído que perturbe moradores de outra unidade vizinha, notadamente depois das 22:00 horas;

d) usar aparelhos ou instrumentos em altura de som que cause incômodo aos demais moradores;

e) guardar ou depositar explosivos ou inflamáveis em qualquer parte do edifício;

f) ter ou usar instalações ou material suscetível de, por qualquer forma, pôr em risco a saúde, segurança, sossego e tranqüilidade dos outros condôminos e moradores;

g) estender tapetes ou qualquer peça de roupa, etc., nas janelas, varandas e nas partes comuns;

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

- h) depositar vasos de plantas ou outros objetos pesados em lugares de onde possam pôr em risco a segurança das demais pessoas, lugares tais como parapeitos, janelas e varandas, salvo se nos mesmos existirem grades de proteção;
- i) utilizar, sob qualquer pretexto, os empregados do condomínio para serviço particular;
- j) introduzir ou retirar do edifício móveis de grande volume ou peso sem autorização do síndico; e
- k) jogar papeis ou qualquer outro objeto nas áreas internas ou externas do prédio.

§ 1º - A violação de qualquer letra do presente artigo sujeitará o infrator à multa fixada no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

§ 2º - Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio – e, em caso de omitir-se ele, qualquer condômino pode agir.

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12 – Constituem encargos comuns suportados por todos os condôminos:

- a) o prêmio de seguro, salvo os aumentos feitos pelos condôminos na forma do artigo 19;
- b) impostos e taxas lançadas sobre as partes comuns do imóvel;
- c) honorários (“pro labore”) do síndico e os salários do zelador e demais empregados;
- d) as despesas de previdência dos empregados, de administração, manutenção e conservação do prédio, bem como as de limpeza e asseio de tudo o que for de uso comum, seja ou não contratada empresa de prestação de serviços;
- e) as despesas globais de água e esgoto (cobertas pela quota de condomínio), além das despesas de energia elétrica e iluminação correspondentes às partes de uso comum do edifício;
- f) as obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do prédio e às partes de propriedade comum.

§ 1º - O condômino que aumentar as despesas comuns, por interesse seu, pagará obrigatoriamente o excesso a que der causa.

§ 2º - As obras para consertos de avarias causadas por algum condômino serão pagas por este.

Art. 13 – A importância total das despesas mensais periodicamente orçadas será dividida em quotas entre os condôminos, na proporção da área ideal do terreno (unidades residenciais) de que cada um for titular.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Art. 14 – Todos os condôminos suprirão o condomínio de recursos pecuniários em cada mês, mediante quotas de igual valor por unidade residencial, para fazer face às despesas comuns orçadas periodicamente em reunião de Assembléia Geral, sendo o valor de tais quotas regulado pelo Regimento Interno e fixado na mesma assembléia.

Parágrafo único – Cabe ao síndico, ou a quem este delegar poderes, arrecadar as contribuições.

Art. 15 – Se o condômino não pagar as contribuições que lhe cabem e relativas aos encargos comuns (e aos gastos excepcionais) do condomínio até a data que for determinada, tais contribuições serão acrescidas de multa de 20% (vinte por cento) (suscetível de ser fracionada, nos primeiros trinta dias, em 1/3 do seu valor, por dia), competindo ao síndico promover, contra o devedor, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas, na forma da Lei, inclusive dos honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do montante.

Parágrafo único – Ocorrendo mora superior a 3 (três) meses, ainda que no curso de ação judicial de cobrança, proceder-se-á a correção monetária do débito, mediante índices fixados pelo Governo Federal.

Art. 16 – Pode ser criado um fundo de reserva, acrescido ao orçamento, de 5% (cinco por cento) até o teto de 50 (cinquenta) vezes o maior valor de referência na região (50 MVR).

Art. 17 – A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso nenhum valerá como escusa para exonerá-lo de seus deveres.

DO SEGURO

Art. 18 – Será feito obrigatoriamente o seguro para cobrir os riscos de incêndio, abrangendo a totalidade do edifício, em Companhia seguradora idônea, por indicação do síndico, com anuência do Conselho Consultivo.

Parágrafo único – O seguro será feito pelo valor global do edifício, mas a respectiva apólice destacará os valores de cada unidade e das coisas comuns.

Art. 19 – É permitido a qualquer proprietário aumentar, na mesma Companhia seguradora, o seguro correspondente a sua unidade de propriedade exclusiva, para cobrir benfeitorias que haja feito, pagando, no caso, o acréscimo do prêmio e liquidando a correspondente parte de indenização, no caso de sinistro, diretamente à seguradora.

Art. 20 – Em caso de sinistro, o valor do seguro será destinado à reconstrução do edifício.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Parágrafo único – Não sendo possível a reconstrução, far-se-á um rateio do seguro entre os proprietários e dos direitos de cada um se exercerão sobre o terreno e o material, na proporção de suas quotas (unidades residenciais).

Art. 21 – No caso de condenação da edificação, no todo ou em parte, pela autoridade pública, assim como em caso de ruína, deverá ser decidida a sua demolição e reconstrução, observado o contido no Parágrafo único do artigo 20.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22 – O edifício terá um síndico, condômino ou não, escolhido em Assembléia Geral, com mandato por 1 (um) ano, podendo ser reeleito, o qual terá remuneração que lhe for fixada pela Assembléia Geral, em consonância com o Regimento Interno.

Parágrafo único – A remuneração do síndico será paga juntamente com as demais despesas do condomínio e constará, obrigatoriamente, da previsão orçamentária.

Art. 23 – Ao síndico compete, além das atribuições previstas no § 1º do artigo 22 da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964:

- a) representar a massa dos condôminos perante as repartições públicas federais, estaduais (compreendido o Distrito Federal) e municipais, autarquias e paraestatais, em juízo ou fora dele, com poderes, inclusive, de receber citações e seguir processos judiciais até o final;
- b) superintender a administração geral do edifício, obedecendo e fazendo obedecer a presente Convenção e o Regimento Interno, bem como as resoluções das Assembléias que não colidam com estas disposições;
- c) admitir e demitir empregados, obedecida a legislação pertinente, em vigor, fixando para os mesmos atribuições e ordenados de acordo com a verba estabelecida;
- d) ordenar obras necessárias e de caráter urgente, de valor não excedente a 5 (cinco) vezes o maior valor de referência (5 MVR);

Parágrafo único – Adquirir o que for necessário para a boa conservação do edifício, sendo que, se tais gastos excederem à verba votada em orçamento, deverá convocar Assembléia Geral Extraordinária, para que lhe seja autorizada a necessária suplementação, sob a forma de quota extra.

- e) manter a escrituração do edifício, nos livros e balancetes aprovados pelo Conselho Consultivo, que exercerá ação fiscal;
- f) prestar, nas Assembléias Ordinárias, contas relativas ao ano ou exercício findo;
e
- g) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos proprietários, dando-lhes a devida aplicação.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Art. 24 – Dos atos do síndico cabe recurso à Assembléia Geral, convocada pelo(s) interessado(s), na forma prevista nesta Convenção para convocação de Assembléias Gerais Extraordinárias.

Art. 25 – O síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta (trinta e um) dos condôminos, presentes todos em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada.

Art. 26 – O condomínio terá um subsíndico e um Conselho Consultivo, constituído este de três (três) condôminos, com mandato, todos, de um ano, permitida a reeleição, - os quais serão eleitos pela Assembléia Geral Ordinária, quando da eleição do síndico, assessorando-o na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio.

Parágrafo único – Caberá, também, ao Conselho Consultivo examinar as contas do síndico, mensalmente, nos Balancetes ou quando lhe parecer conveniente, - emitir parecer sobre as mesmas, ou submetê-las à apreciação da Assembléia Geral.

Art. 27 – Toda e qualquer reclamação deverá ser dirigida por escrito ao síndico, em livro competente.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 28 – As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembléias Gerais, sob as seguintes modalidades:

I – ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Realizar-se-á durante o mês de Outubro de cada ano e tem por fim:

- a) resolver (aprovar ou impugnar) sobre as contas do síndico relativas ao exercício findo e fixar o orçamento para um próximo período, de acordo com os respectivos custos normais;
- b) eleger o síndico, por término de mandato regular, fixando-lhe a remuneração; eleger o subsíndico e os membros do Conselho Consultivo;
- c) deliberar sobre as resoluções do síndico e assuntos de interesse geral;
- d) impor multas aos condôminos que tenham infringido esta Convenção, o Regimento Interno ou outras resoluções tomadas pela Assembléia dos condôminos.

II – ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Realizar-se-á por iniciativa do síndico ou de condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, das unidades residenciais, sempre que o exigirem os interesses gerais da comunidade, - complementando ou não as resoluções tomadas na Assembléia Geral Ordinária.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Art. 29 – As convocações para as reuniões de Assembléia serão feitas sob a forma de carta-edital, emitida sob registro postal ou entregue pessoalmente aos condôminos moradores sob protocolo simples, com um mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência; em primeira convocação, a Assembléia reunir-se-á validamente com 31 (maioria absoluta) dos votos totais do edifício e, em segunda convocação, com qualquer número, podendo ser realizada no mesmo dia, mas depois de decorridos, no mínimo, 30 (trinta) minutos após a hora fixada para a realização da mesma Assembléia em primeira convocação e desde que nestes termos haja sido convocada; em ambas as hipóteses, não poderá deliberar sobre assuntos que demandem “quorum” superior, previsto nesta Convenção.

Art. 30 – As decisões das Assembléias serão tomadas por maioria dos votantes presentes à reunião, salvo as exceções previstas nesta Convenção, - e obrigam a todos os condôminos, ainda que não tenham comparecido à reunião, os quais serão avisados das resoluções aprovadas, por carta informativa ou outra publicação qualquer do síndico.

§ 1º - Os condôminos que estiverem em atraso nos pagamentos de seus quinhões (taxas ou quotas) não poderão tomar parte em Assembléias.

§ 2º - A votação será feita após esgotada a discussão sobre o assunto.

Art. 31 – O condômino poderá ser representado por procurador, com poderes para contrair obrigações, desde que habilitado por mandato expresso, em qualquer Assembléia.

Art. 32 – De tudo que ocorrer nas Assembléias lavrar-se-á ata, em livro próprio, assinada por todos os condôminos presentes, ou seus procuradores. O Livro de Atas terá suas folhas numeradas e rubricadas em cartório de ofício de títulos e documentos – e ficará em poder do síndico, como depositário que este é de toda a documentação do condomínio, à disposição dos condôminos.

Art. 33 – As Assembléias Gerais têm poderes para resolver sobre quaisquer dúvidas ou casos não previstos em Lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34 – O edifício objeto desta Convenção é constituído de 60 (sessenta) apartamentos-unidades autônomas, aqui denominados unidades residenciais.

Art. 35 – Nos contratos de alienação, locação, empréstimo, etc., das unidades residenciais, os condôminos farão constar a obrigação de obediência a esta Convenção, ao Regimento Interno e resoluções da Assembléia, sob pena de incorrerem eles na multa de 1 (um) maior valor de referência (1 MVR), além das perdas e danos a que derem causa.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO

Art. 36 – Esta Convenção só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos reunidos em Assembléia Geral regularmente convocada para este fim.

Art. 37 – Fica autorizado o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder às averbações e registro da construção e desta Convenção, para os fins previstos na Lei Federal nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e demais legislação pertinente, - bem como quaisquer outros registros que se tornarem necessários.

Art. 38 – É eleito o foro de Brasília, DF, para qualquer ação ou medida judicial fundada na presente Convenção e escolhida a ação executiva, no rito mais sumário possível, para cobrança das quotas dos proprietários, principais responsáveis pelo condomínio. As disposições estipuladas nesta Convenção servirão de base para elaboração do Regimento Interno do edifício.

Dá-se, para efeito de emolumentos, o valor de Cr\$......por unidade.

Brasília, DF, 13 de Agosto de 1985.

CONDOMÍNIO DO BLOCO “J” DA SQN 313 – EDIFÍCIO RIVIERA

CONVENÇÃO - TEXTO