

MINUTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II

Nós, os proprietários ou promitentes compradores das frações ideais do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II**, localizado nesta Capital, firmamos a presente **CONVENÇÃO**, para administração, conservação e ordem interna do referido Condomínio, que se regerá pelas normas deste instrumento, pelo Regimento Interno e pela legislação pertinente, mediante as seguintes cláusulas e condições.

Capítulo I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II é uma entidade de direito civil, sem fins lucrativos, de duração indeterminada, com sede em Brasília-DF, sendo constituído por uma área de terras, conforme matrículas nºs 1.018, 26.463, 29.012, 28.372, 29.201, 29.202, 29.203 e 29.204, todas constantes no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, de acordo com títulos de domínio e posse assim representados.

Art. 2º. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II está localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol, km 7,6, na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, consubstanciado no Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 079/09 e na Planta de Urbanismo de Regularização de Parcelamento URB-RP 079/09, categorizada no PDOT/2009 como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE, nos termos dos artigos 125 e 130.

Art. 3º. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II tem uso exclusivamente residencial unifamiliar, com baixa densidade (até 50 habitantes/ha), inerente ao Setor Habitacional Estrada do Sol. A gleba tem predominância de solo, conforme Estudo Ambiental, do tipo cambissolos, em associação com neossolos litólicos e subordinadamente latossolo vermelho amarelo, de relevo irregular e ondulado, com declividade de moderada a alta (em geral, acima de 10%) e marcado por uma rede de canais naturais de escoamento superficial de águas pluviais (grotas) e cursos d'água (perene e intermitente).

Art. 4º. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II é composto de 820 (oitocentas e vinte) frações ideais, distribuídas em 817 (oitocentos e dezessete) unidades residenciais, 3 (três) unidades imobiliárias de equipamentos públicos, comunitários e urbanos, 7 (sete) praças, 2 (dois) mirantes, sistema viário e áreas verdes:

I – Unidades Residenciais:

Os lotes têm dimensões e formas variadas, conforme indicação na Planta de Parcelamento.

Quadro de Endereçamento – Habitação Unifamiliar Fase I	
Quadra	Lotes
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
2	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
3	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15
6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
10A	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
11	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
12	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29
13	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12
14	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17
16	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22
17	1A, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
18	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
19	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30
20	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28
21	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34
22	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48
23	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34
24	1, 2, 3, 4, 5 e 6
25	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22

Continuação do quadro de endereçamento:

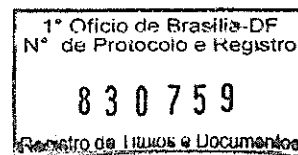
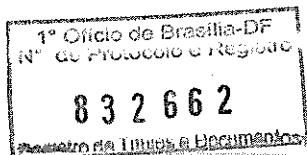
Quadro de Endereçamento – Habitação Unifamiliar Fase II	
Quadra	Lotes
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15
9A	1A, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
11	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
12	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
12A	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
13	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 e 14
14	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20
15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
16	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
17	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15
18	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15A, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22
19	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
19A	1, 2, 3 e 4
20	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
21	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9
22	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

II – Áreas Institucionais:

- a) Fase I, Quadra 15, Lote 01: Unidade Imobiliária de Equipamento Administrativo (1.008,00 m²);
- b) Fase II, AE-1: Unidade Imobiliária de Equipamento de Educação pré-escolar (6.146,29 m²); e
- c) Fase II, AE-2: Unidade Imobiliária de Equipamento de Atividades Desportivas (5.955,85 m²).

Art. 5º O Condomínio emitirá, uma única vez, certificado de endereçamento, acompanhado de croqui de localização do lote, e o entregará a cada Condômino ou seu representante legal, mediante recibo, reconhecendo a sua posse sobre a área nele especificada.



Capítulo II DO CONDOMÍNIO

Seção I Das Áreas Comuns

Art. 6º. As edificações e bens de caráter coletivo que interessarem ao Condomínio serão realizados ou adquiridos com o concurso pecuniário obrigatório de todos os Condôminos, na proporção da fração ideal que cada um possuir, mediante prévia autorização da Assembléia Geral.

Art. 7º. Consideram-se bens de propriedade do Condomínio e de uso comum dos Condôminos e, como tais, insuscetíveis de divisão e alienação:

- I – a sede da administração do Condomínio e sua respectiva fração ideal;
- II – guaritas;
- III – sistema viário;
- IV – estacionamentos;
- V – calçadas;
- VI – muros ou cercas divisórias e limítrofes de uso comum e distintas das propriedades singulares;
- VII – áreas verdes;
- VIII – áreas de lazer;
- IX – praças;
- X – redes gerais e equipamentos de distribuição de água, luz, força, gás, telefone e teleinformática;
- XI – rede geral e equipamentos de captação e drenagem de águas pluviais;
- XII – sistema de tratamento e esgotamento sanitário;
- XIII – sistema de coleta e armazenamento de lixo;
- XIV – máquinas, equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio; e
- XV – todas as demais benfeitorias implantadas em área comum, os equipamentos e tudo mais que, pela sua própria natureza, for adquirido pelo Condomínio ou de qualquer maneira integre o seu patrimônio e que seja de uso comum dos Condôminos.

Seção II Das Áreas Privativas

Art. 8º. Cada Condômino somente poderá executar obras em sua fração ideal observando sua finalidade residencial e as disposições estabelecidas no Regimento Interno do Condomínio, no Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal.

Parágrafo único. É vedada a construção de mais de uma unidade residencial unifamiliar por lote.

Art. 9º. São consideradas áreas privativas as de propriedade exclusiva de cada Condômino, frações ideais indivisíveis de terreno residencial e institucional, conforme art. 4º desta Convenção, e todas as benfeitorias que porventura existirem dentro de cada unidade.

Art. 10. O cadastramento das transferências da propriedade singular somente será processado perante a Administração do Condomínio no caso de o Condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações pecuniárias previstas nesta Convenção.

Art. 11. Em nenhuma hipótese será permitido o cadastramento da propriedade singular em duplicidade.

Parágrafo único. Ocorrendo a situação vedada no *caput* deste artigo, o Condomínio obriga-se a garantir os direitos decorrentes do cadastramento do Condômino mais antigo, o qual será denunciado à lide, caso o Condomínio seja chamado em juízo para se defender, em ações que questionem a validade do seu cadastro, que somente poderá ser alterado, em relação ao cadastramento dos Condôminos antigos, por força de decisão judicial transitada em julgado.

Capítulo III

DA GESTÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 12. O Condomínio é composto dos seguintes órgãos:

- I – Assembleia Geral;
- II – Conselho Deliberativo;
- III – Síndico;
- IV – Diretor Administrativo;
- V – Diretor Financeiro;
- VI – Conselho Fiscal; e
- VII – Conselho Consultivo.

§ 1º. Os membros dos Conselhos Deliberativo, Fiscal e Consultivo serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária, realizada na segunda quinzena do mês de março de cada ano, para um mandato de 2 (dois) anos, facultada uma única reeleição.

§ 2º. Na ausência de candidatura aos cargos de Síndico e Diretores, a Assembleia Geral poderá deliberar pela contratação de pessoa jurídica para a administração do Condomínio.

Art. 13. O Síndico, no exercício de suas funções, fará jus a pró-labore mensal, definido pela Assembleia Geral, cujo parâmetro será a tabela da entidade sindical da categoria (Seicon), devendo cumprir 20 (vinte) horas semanais no Condomínio, com flexibilidade de horário e com a divulgação periódica do horário de atendimento.

Art. 14. Os Diretores Administrativo e Financeiro, no exercício de suas funções, farão jus a pró-labore mensal equivalente a 80% (oitenta por cento) do pró-labore do Síndico, referendado pela Assembleia Geral, sem carga horária preestabelecida, exceto quando em substituição ao Síndico.

Art. 15. Os membros titulares dos Conselhos Fiscal e Consultivo, no exercício de suas funções, terão isenção da taxa condominial ordinária.

§ 1º. No caso dos titulares dos Conselhos Fiscal e Consultivo que possuírem mais de um lote no Condomínio a isenção que trata este artigo incidirá apenas sobre a taxa condominial referente a um único lote.

Art. 16. O Síndico, os Diretores, os demais membros dos Conselhos e seus substitutos legais respondem, solidária e pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, quando, por dolo ou culpa, causar-lhe prejuízo.

Art. 17. Os Conselhos Deliberativo, Fiscal e Consultivo reunir-se-ão:

I – Ordinariamente:

- a) trimestralmente, em conjunto;
- b) mensalmente, em separado.

II – Extraordinariamente, sempre que se fizer necessário.

Parágrafo único. Todos os assuntos discutidos e deliberados nas reuniões a que se refere o presente artigo serão obrigatoriamente registrados em ata, que será assinada pelos membros nelas presentes e posteriormente divulgada a todos os Condôminos.

Art. 18. O Conselho Deliberativo apreciará recurso interposto por Condômino, no prazo de 20(vinte) dias, a contar da data do recebimento das justificativas do Síndico.

§1º. O recurso do condômino será interposto no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados a partir da data do recebimento da notificação ou intimação.

§ 2º. Se o parecer for favorável ao recorrente, o ato praticado será considerado nulo, resguardado o direito do Síndico de recorrer à Assembleia Geral.

§ 3º. No caso de parecer contrário, o recorrente poderá solicitar inclusão na pauta da próxima Assembleia Geral Extraordinária, a ser convocada para deliberação terminativa sobre o assunto.

§ 4º. Em qualquer caso previsto nos parágrafos anteriores, haverá efeito suspensivo até deliberação pela Assembleia Geral, ficando entendido que, não sendo julgado procedente o recurso, e tratando-se de pena pecuniária, o Condômino ficará sujeito aos encargos previstos a partir do dia da aplicação da pena.

Art. 19. Caso qualquer membro de Conselho apresente comprovado comportamento inidôneo e/ou prejudicial ao Condomínio, no âmbito administrativo, judicial ou financeiro, ou mesmo quando esse membro oferecer, de forma contumaz, obstáculos às atividades cotidianas do Condomínio, poderão os demais membros dos Conselhos respectivos afastá-lo, temporariamente, de suas funções, devendo a Assembleia Geral ser convocada, nos termos desta Convenção, para ratificar ou não o afastamento.

Seção I

Da Assembleia Geral

Art. 20. A Assembleia Geral é o mais elevado órgão deliberativo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II, classificando-se, de acordo com sua periodicidade, em Ordinária e Extraordinária.

Art. 21. A convocação da Assembleia Geral será feita pelo Síndico, por iniciativa própria ou quando solicitado por Condôminos que representem 1/4 (um quarto) do total das frações ideais do Condomínio.

§ 1º. Caso a Assembleia requerida por Condôminos, em conformidade com o estabelecido no *caput* deste artigo, não seja convocada no prazo de 10 (dez) dias, caberá aos próprios requerentes o direito de fazê-lo.

§ 2º. No caso previsto no parágrafo primeiro, o Síndico fornecerá aos interessados na convocação da Assembleia Geral relação dos Condôminos, com seus respectivos endereços, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data do requerimento.

§ 3º. Caso o Síndico não cumpra a determinação do parágrafo anterior, a decisão caberá ao Conselho Deliberativo.

Art. 22. As convocações das Assembleias Gerais serão feitas por meio de edital publicado em um dos jornais de grande circulação de Brasília, por avisos afixados em locais visíveis nas portarias e na sede da Administração e remetidos às residências dos Condôminos, ou ao endereço por eles indicados, por meio de carta simples ou comunicação eletrônica, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data fixada para a realização do evento.

Parágrafo único. Nos editais e avisos de convocação, deverão constar: local, data e hora da reunião, o quórum necessário, a ordem do dia e a assinatura do responsável pela convocação.

Art. 23. As Assembleias Gerais serão realizadas, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem, no mínimo, a metade mais uma das frações ideais do Condomínio, ou, em segunda convocação, com 30 (trinta) minutos após o horário destinado à realização da primeira, com qualquer número de condôminos, salvo quando Assembleia necessita de número específico para aprovação.

Art. 24. A Mesa Diretora dos trabalhos da Assembleia Geral será composta do(a) Presidente e do(a) Secretário(a), devendo estes ser eleitos pelo Plenário, dentre os presentes.

Art. 25. Membros dos conselhos Deliberativo, Consultivo e Fiscal poderão compor a Mesa Diretora, mediante deliberação do Plenário.

Art. 26. Os Condôminos poderão fazer-se representar em Assembleia Geral por procurador, com poderes específicos, munido de instrumento público ou privado, este com firma reconhecida, que será conferido pelo Presidente da Mesa.

§ 1º. O procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de um constituinte, e o instrumento de mandato será específico para a Assembleia nele definida.

§ 2º. O Condômino poderá ser representado pelo locatário do imóvel, desde que as decisões da Assembleia não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio.

§ 3º. Fica vedado aos membros do Conselho Deliberativo representar os condôminos em Assembleia Geral.

Art. 27. As decisões das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria simples, ressalvados os casos de quórum especial previsto em lei e/ou nesta Convenção, e obrigam a todos os Condôminos, mesmo os ausentes.

§ 1º. A apuração dos votos será feita pela Mesa Diretora imediatamente após o término da votação, e o resultado será divulgado em seguida.

§ 2º. Em caso de empate, caberá ao Presidente da Assembleia decidir a questão, exceto em eleições e matérias que exijam quórum especial.

§ 3º. Qualquer Condômino poderá solicitar à Mesa a recontagem dos votos, que será feita uma única vez, caso se confirme a apuração inicial.

Art. 28. Nas Assembleias Gerais, cada Condômino terá direito a um único voto, independentemente do número de frações ideais que possua.

Art. 29. No caso de a fração ideal pertencer a duas ou mais pessoas, será computado apenas um voto.

Art. 30. Não poderá votar nem ser votado o Condômino com débitos com o Condomínio, oriundos de taxas ordinárias ou extraordinárias, multas ou outros valores pecuniários.

§ 1º. A situação de adimplência, para efeito do exercício do voto, poderá ser provada, na ocasião da Assembleia, por qualquer meio admitido em direito.

§ 2º. Para efeito de aplicação da penalidade prevista no *caput* deste artigo, o Síndico deverá disponibilizar para o Presidente, responsável pela condução dos trabalhos da Assembleia, relação atualizada de todos os Condôminos com a situação de regularidade de suas frações ideais, em relação às taxas condominiais, considerando o disposto no parágrafo anterior.

Art. 31. Matéria rejeitada pela Assembleia Geral somente será reapresentada por proposta de Condôminos que representem no mínimo 1/10 (um décimo) das frações ideais do Condomínio.

Art. 32. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano, para:

I – discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior;

II – eleger o Síndico, Diretores e membros dos Conselhos, assim como seus suplentes, nos anos ímpares;

III – fixar o pró-labore do Síndico e dos diretores Administrativo e Financeiro, e a taxa ordinária e extraordinária, quando for o caso, do Condomínio;

IV – discutir e votar o orçamento para o exercício seguinte, fixando o saldo mínimo do Fundo de Reserva para o período, observando o disposto nesta Convenção;

V – alterar o Regimento Interno, observando os quóruns legais; e

VI – tratar de assuntos de interesse geral do Condomínio.

Art. 33. Em caso de impossibilidade da realização da Assembleia Geral Ordinária no tempo previsto, esta se realizará, impreterivelmente, até o dia 15 do mês de abril, considerando-se prorrogados os mandatos dos membros da direção do Condomínio até a eleição e a posse da nova Administração.

Art. 34. A Assembleia Geral reunir-se-á, extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, para tratar de assuntos de interesse do Condomínio, inclusive de alterações na Convenção, observando-se os quóruns legais para convocação e votação.

Seção II

Do Conselho Deliberativo

Art. 35. O Conselho Deliberativo é a primeira instância de recursos e deliberações do Condomínio Ouro Vermelho II e órgão de consulta do Síndico e dos demais membros da Diretoria e dos Conselhos.

Art. 36. O Conselho Deliberativo compõe-se dos seguintes membros: Síndico, Diretor Administrativo, Diretor Financeiro e membros mais votados do Conselho Consultivo, sendo um da Fase I e o outro da Fase II.

Art. 37. O Conselho Deliberativo será presidido pelo Síndico.

Art. 38. Compete ao Conselho Deliberativo:

I – deliberar sobre a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica do Condomínio;

II – adotar as providências necessárias à defesa do Condomínio e de seus Condôminos;

III – monitorar o cumprimento das ações e decisões adotadas pelo Síndico e pelos Diretores;

IV – solicitar parecer do Conselho Fiscal sobre gastos mensais não aprovados em Assembleia Geral;

V – escolher as instituições financeiras com as quais o Condomínio movimentará seus recursos, mediante propostas apresentadas pelo Diretor Financeiro;

VI – manter a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno;

VII – emitir parecer prévio às movimentações financeiras, para realizações de despesas acima de 30 (trinta) salários mínimos;

VIII – decidir, em grau de recurso, os apelos dos condôminos decorrentes de sanções impostas pelo Síndico e/ou pela Diretoria; e

IX – outras atribuições conferidas pela Assembleia Geral.

Art. 39. O Conselho Deliberativo reunir-se-á mensalmente, com quórum mínimo de 3 (três) membros, com deliberações definidas por maioria simples.

Parágrafo único. Caberá ao Presidente do Conselho Deliberativo o voto de desempate, sempre que este ocorrer.

Art. 40. No caso de 3 (três) ausências em reuniões do Conselho Deliberativo, durante o ano, sem justificativa documentada (atestado, Boletim de Ocorrência, entre outros) e aceita pelo Conselho Deliberativo, o membro será afastado do cargo até decisão da Assembleia Geral.

Art. 41. No caso do artigo anterior, o Síndico ou o Diretor que estiver no desempenho das funções deste convocará Assembleia Geral, no prazo de 20 (vinte) dias, para deliberação sobre a destituição.

Parágrafo único. Caso ocorra a destituição de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser convocada, no prazo de 30 (trinta dias), Assembleia Geral de eleição para o cargo vacante.

Seção III

Do Síndico

Art. 42. O Síndico é o representante legal do Condomínio e responsável por toda a estrutura administrativa e financeira.

Art. 43. Compete ao Síndico o desempenho das funções específicas de administração do Condomínio, especialmente:



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 previstas em lei, nesta Convenção, no Regimento Interno e nas demais deliberações aprovadas em Assembleia Geral;

II – administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;

III – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembleia Geral;

IV – convocar, na época apropriada, pelos meios previstos nesta Convenção, as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou por requerimento dos Condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) das frações ideais;

V – elaborar propostas orçamentárias para cada exercício e submetê-las à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, e executar as dotações orçamentárias nos limites aprovados;

VI – apresentar, anualmente (limitado ao terceiro mês do exercício subsequente), ou quando

exigido, a prestação de contas da sua administração à Assembleia Geral, colocando à disposição dos condôminos todos os documentos e o parecer do Conselho Fiscal, com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo;

VII – acompanhar e adotar as providências cabíveis dos processos administrativos, nos órgãos do GDF e do Governo Federal, e dos processos judiciais, nos tribunais;

VIII – manter em pleno funcionamento a administração do Condomínio, inclusive aos sábados até o meio-dia;

IX – manter rigoroso controle sobre as transferências das frações ideais, com integral cumprimento às regras estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código de

Edificação de Obras e nas decisões da Assembleia Geral;

X – manter as vias internas do Condomínio em bom estado de tráfego e com placas identificadoras dos logradouros e de sinalização de trânsito;

XI – manter o sistema de comunicação visual nas áreas comuns do Condomínio, destinado a avisos de interesse dos Condôminos;

XII – instalar e manter sistema de segurança nas áreas comuns do Condomínio;

XIII – manter rigoroso controle e conservação do patrimônio do Condomínio, inclusive com inventário permanente, individualizando e identificando todos os bens móveis e imóveis;

XIV – manter diuturno controle e manutenção preventiva da rede de águas pluviais, de esgotamento sanitário, viário, de iluminação e de coleta de lixo;

XV – manter diuturno controle do sistema de água potável e comunicar tempestivamente ao órgão governamental competente a necessidade de manutenção ou ampliação;

XVI – fornecer todos os dados e informações requisitadas pelos Conselhos previstos nesta Convenção;

XVII – guardar e conservar os documentos do Condomínio, podendo os originais mais importantes ser mantidos em cofres especiais, em instituições tradicionais e de reconhecida segurança, dando conhecimento aos Conselhos Deliberativo e Fiscal;

XVIII – decidir sobre a aquisição de bens e prestação de serviços ao Condomínio, obedecidos os limites estabelecidos nesta Convenção e/ou pela Assembleia Geral;

XIX – autorizar a execução de obras de infraestrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembleia Geral, após parecer do técnico responsável, com o acompanhamento de todas as etapas;

XX – manter a ordem, a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno;

XXI – delegar funções a terceiros, mediante aprovação da Assembleia Geral;

XXII – contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, punir e demitir empregados, fixando-lhes a função e a remuneração, de acordo com o piso da categoria funcional, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral, observando as disposições previstas nesta Convenção;

XXIII – ordenar as despesas relativas à folha de pagamento dos empregados, encargos sociais, manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns do Condomínio, observadas as disposições desta Convenção;

XXIV – colocar à disposição dos Condôminos meios de registro de reclamações, que deverão ser solucionadas ou ter as razões da impossibilidade de solução respondidas no prazo de 20 (vinte) dias corridos;

XXV – aplicar as penalidades previstas nesta Convenção ou no Regimento Interno;

XXVI – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, assim como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembleia Geral;

XXVII – promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao Condomínio, inclusive para ressarcimento de danos que este vier a sofrer;

XXVIII – dirimir controvérsias entre Condôminos e prevenir litígios em assuntos relativos ao Condomínio;

XXIX – expedir instruções para cumprimento da Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembleia Geral;

XXX – propor alteração na Convenção e Regimento Interno, submetendo-os à aprovação da Assembleia Geral;

XXXI – manter em dia a correspondência, os livros, as atas e demais documentos de interesse do Condomínio;

XXXII – assinar contratos, movimentar contas bancárias e efetuar endossos em nome do Condomínio, juntamente com o Diretor Financeiro;

XXXIII – assinar contrato de seguro dos bens patrimoniais e frações ideais do Condomínio contendo cláusulas contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias;

XXXIV – assinar guias, com o Diretor Financeiro, pagar impostos e taxas e efetuar outros pagamentos em nome do Condomínio;

XXXV – guardar e conservar os documentos contábeis do Condomínio por pelo menos 5 (cinco) anos, observando os casos em que regulamentação própria estabeleça prazo maior;

XXXVI – entregar, mediante recibo, ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder, de propriedade do Condomínio;

XXXVII – fornecer, por ocasião das Assembleias Gerais, lista nominal de Condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do quórum por parte do seu Presidente;

XXXVIII – participar ao Conselho Deliberativo sua ausência, com justificativa, por prazo superior a 3 (três) dias;

XXXIX – elaborar informativo periódico, responsabilizando-se pela sua divulgação aos Condôminos;

XL – comunicar as deliberações das Assembleias, nos 8 (oito) dias subsequentes, mediante divulgação da ata registrada em cartório;

XLI – dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimentos judiciais ou administrativos de interesse do Condomínio; e

XLII – dar publicidade de todos os atos e ações praticados.

Art. 44. A partir do fim do exercício financeiro e até a posse da nova Administração, o Síndico não poderá firmar novos contratos relativos a despesas extraordinárias.

Art. 45. O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio poderá ser destituído em Assembleia Geral, convocada para esse fim, pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

Seção IV

Do Diretor Administrativo

Art. 46. O Diretor Administrativo é o responsável por toda a estrutura administrativa do Condomínio.

Art. 47. Compete ao Diretor Administrativo:

I – substituir o Síndico em caso de morte ou renúncia, até que seja realizada nova eleição, e em sua ausência, mediante comunicação imediata ao Conselho Deliberativo;

II – cumprir e fazer cumprir a Convenção e outros regulamentos aprovados em Assembleia Geral;

III – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

IV – colaborar com os demais membros do Conselho Deliberativo nas atividades de administração;

V – secretariar as reuniões do Conselho Deliberativo e lavrar as atas respectivas em livro apropriado;

VI – responsabilizar-se pelo cadastramento dos Condôminos;

VII – responsabilizar-se pelos livros e documentos pertinentes às suas atribuições;

VIII – cadastrar, com o Síndico, a transferência das frações ideais com atualização da cadeia dominial;

IX – manter arquivo próprio para cada fração ideal, contendo toda a cadeia dominial, assim como as plantas de edificação, em conformidade com o Regimento Interno;

X – manter arquivo próprio para cada ação judicial, inquérito ou qualquer procedimento administrativo de interesse do Condomínio;

XI – manter arquivo próprio para os projetos de infraestrutura básica e de demais construções do Condomínio;

XII – manter os demais documentos do Condomínio permanentemente organizados por assunto, finalidade ou nome, de forma a facilitar sua imediata identificação e localização;

XIII – adotar, juntamente com o Síndico, critérios para seleção, treinamento e requalificação dos empregados;

XIV – manter serviço de recebimento e expedição de correspondências destinadas ao Condomínio e aos Condôminos, com imediata redistribuição;

XV – remeter ao Diretor Financeiro notas fiscais, recibos e outros documentos referentes às despesas correntes, para a oportuna realização do pagamento;

XVI – preparar a folha de pagamento dos empregados do Condomínio, efetuando-o na data estabelecida em lei;

XVII – preparar e remeter ao Diretor Financeiro as guias de recolhimentos fiscais, previdenciários e trabalhistas, para pagamento nos respectivos vencimentos;

XVIII – oferecer aos membros dos Conselhos todo o apoio material e humano no âmbito administrativo;

XIX – prestar informações pertinentes à Assembleia Geral, juntamente com os demais membros do Conselho Deliberativo do Condomínio;

XX – elaborar e recepcionar matérias para o informativo periódico do Condomínio;

XXI – responsabilizar-se pela divulgação dos avisos de interesse dos Condôminos nas áreas comuns do Condomínio;

XXII – promover a integração dos Condôminos, responsabilizando-se pelos eventos e festas realizados pelo Condomínio;

XXIII – preparar a documentação solicitada pela área jurídica do Condomínio;

XXIV – manter rigoroso controle e conservação do patrimônio do Condomínio, inclusive com inventário permanente, atualizado anualmente, individualizando e identificando todos os bens móveis e imóveis; e

XXV – dar publicidade de todos os atos e ações praticados.

Art. 48. Competem ao Diretor Administrativo as mesmas atribuições do Síndico, quando o substituir em suas ausências e impedimentos.

Art. 49. O Diretor Administrativo que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio poderá ser destituído em Assembleia Geral, convocada para esse fim, pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

Seção V

Do Diretor Financeiro

Art. 50. O Diretor Financeiro é o responsável pela estrutura financeira do Condomínio.

Art. 51. Compete ao Diretor Financeiro:

I – cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regimento Interno e as decisões da Assembleia Geral;

II – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

III – colaborar com os demais membros dos Conselhos nas atividades de administração;

IV – movimentar os recursos financeiros do Condomínio, por meio de instituições financeiras a serem definidas pelo Conselho Deliberativo, sendo os cheques de pagamentos assinados em conjunto com o Síndico ou seu substituto legal;

V – elaborar as previsões orçamentárias;

VI – providenciar a prestação de contas da Administração do Condomínio (limitado ao terceiro mês do exercício subsequente), a ser elaborada pelo contador ou empresa contratada para tal finalidade, assim como a apresentação de balancetes mensais, extratos de contas bancárias e balanço geral anual, os quais assinará, com o Síndico;

VII – encaminhar ao Conselho Deliberativo, mensalmente, a relação dos Condôminos inadimplentes, para cobrança judicial ou extrajudicial;

VIII – manter controle do Fundo de Reserva, transferindo o saldo para conta bancária específica, mediante parecer do Conselho Fiscal, fazendo a conciliação mensal;

IX – manter a escrituração contábil e financeira atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo, mensalmente, os balancetes ao Conselho Fiscal, para posterior encaminhamento aos Condôminos, com o parecer deste Conselho;

X – disponibilizar ao Conselho Fiscal balanço anual até o segundo mês do exercício subsequente;

XI – examinar e rubricar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis e financeiros das operações realizadas pelo Condomínio;

XII – encaminhar o Demonstrativo Analítico de Receitas e Despesas aos Condôminos, com o parecer do Conselho Fiscal;

XIII – esclarecer, por escrito ou por mensagem eletrônica, questionamentos sobre as despesas efetuadas, em até 20 (vinte) dias após solicitação formal do Condômino; e

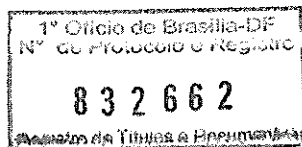
XIV – dar publicidade de todos os atos e ações praticados.

§ 1º. Ocorrendo ausência ou impedimento do Diretor Administrativo, assumirá as atribuições deste o Diretor Financeiro.

§ 2º. Ocorrendo, simultaneamente, ausência ou impedimento do Síndico e do Diretor Administrativo, assumirá as atribuições do Síndico o Diretor Financeiro.

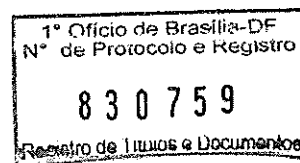
§ 3º. Ocorrendo ausência ou impedimento do Diretor Financeiro, o Diretor Administrativo assinará os cheques ou demais ordens de pagamentos com o Síndico, mediante autorização do Conselho Deliberativo.

Art. 52. O Diretor Financeiro que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio poderá ser destituído em Assembleia Geral, convocada para esse fim, pelo voto da maioria absoluta dos presentes.



Seção VI

Do Conselho Fiscal



Art. 53. O Conselho Fiscal é o órgão fiscalizador dos interesses comuns do Condomínio.

Art. 54. O Conselho Fiscal é composto de 3 (três) membros titulares e até 3 (três) suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único. O Presidente do Conselho Fiscal será o membro mais votado.

Art. 55. Os membros titulares do Conselho Fiscal terão isenção da taxa condominial ordinária.

§ 1º. No caso dos titulares dos Conselhos Fiscal que possuem mais de um lote no Condomínio a isenção que trata este artigo incidirá apenas sobre a taxa condominial referente a um único lote.

Art. 56. O Conselho Fiscal reunir-se-á, mensalmente, para fiscalizar os fatos e atos administrativos praticados pelo Síndico e pelos Diretores e apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Administração do Condomínio do mês anterior, emitindo parecer.

Art. 57. Compete ao Conselho Fiscal:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e outros regulamentos aprovados pela Assembleia Geral;

II – examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembleia Geral;

III – acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembleia Geral;

IV – examinar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo Condomínio;

V – emitir parecer sobre os balancetes mensais e balanço anual do Condomínio;

VI – emitir parecer sobre a prestação de contas da gestão administrativa, financeira e patrimonial do Síndico e encaminhar à deliberação da Assembleia Geral;

VII – examinar a utilização de recursos de fundos constituídos e encaminhar parecer à deliberação da Assembleia Geral;

VIII – emitir parecer em assuntos submetidos à sua consideração por Condôminos e pelos Conselhos Deliberativo e Consultivo do Condomínio ou pelos seus membros individualmente;

IX – encaminhar ao Conselho Deliberativo e à Assembleia Geral representação contra o Síndico e Diretores sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros;

X – requisitar ao Conselho Deliberativo ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Condomínio;

XI – emitir parecer contrário às despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembleia Geral;

XII – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

XIII – encaminhar à Assembleia Geral as questões que julgar necessárias no âmbito de sua competência;

XIV – propor à Assembleia Geral a destituição do Síndico e/ou de Diretores, no caso de irregularidades comprovadas; e

XV - dar publicidade de todos os atos e ações praticados.

Art. 58. A reunião mensal do Conselho Fiscal será realizada com a documentação contábil e todos os documentos afins, apresentados em tempo hábil pelo Síndico, por seu substituto legal ou pelo Diretor Financeiro.

Art. 59. O parecer do Conselho Fiscal será assinado por todos os membros titulares, podendo conter manifestações dissidentes.

Seção VII **Do Conselho Consultivo**

Art. 60. O Conselho Consultivo é o órgão representativo dos Condôminos em todas as instâncias deliberativas do Condomínio.

Art. 61. O Conselho Consultivo será constituído por 6 (seis) Condôminos residentes, sendo 3 (três) da Fase I e 3 (três) da Fase II, com até 2 (dois) suplentes de cada Fase, eleitos pela Assembleia Geral.

§ 1º. Os representantes titulares do Conselho Consultivo terão isenção da taxa condominial ordinária. No caso dos titulares dos Conselhos Fiscal e Consultivo que possuírem mais de um lote no Condomínio a isenção incidirá apenas sobre a taxa condominial referente a um único lote.

§ 2º. O Conselheiro mais votado de cada fase integrará o Conselho Deliberativo, sendo escolhido o de maior idade, em caso de empate.

Art. 62. Compete ao Conselho Consultivo:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e as deliberações da Assembleia Geral;

II – manifestar-se sobre as consultas do Síndico, dos demais membros da Diretoria e do Conselho Fiscal;

III – analisar o parecer emitido pelo Conselho Fiscal sobre as contas relativas ao exercício anterior e, caso seja consultado, manifestar-se na Assembleia Geral;

IV – encaminhar, para deliberação da Assembleia Geral, as questões que julgar necessárias;

V – intermediar solicitações e reclamações dos Condôminos, encaminhando-as ao Síndico e/ou ao Conselho Deliberativo;

VI – propor e apoiar o Diretor Administrativo na integração dos Condôminos, em eventos realizados pelo Condomínio;

VII – participar e emitir parecer no que se refere ao planejamento de aplicação de recursos e execução de obras de interesse comum ao Condomínio;

VIII – intermediar tentativas de conciliação entre moradores em questões conflitantes; e

IX – realizar reunião mensal com os moradores, com o devido encaminhamento da ata ao síndico e ao Conselho Deliberativo, para providências e divulgação.

Capítulo IV **DOS DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO**

Art. 63. O Condômino poderá usufruir dos bens e áreas de propriedade e uso comum do Condomínio, desde que não prejudique direito igual dos demais Condôminos nem as condições materiais do Condomínio.

Art. 64. O Condômino deverá zelar pela moral e os bons costumes e guardar o decoro no uso das áreas comuns, conforme estabelecem a legislação em vigor, esta Convenção e o Regimento Interno.

Art. 65. O Condômino somente utilizará ou permitirá a utilização de sua fração ideal na forma a que se destina e estabelece a legislação em vigor, esta Convenção e o Regimento Interno.



Capítulo V **DO PROCESSO ELEITORAL**



Art. 66. As eleições do Síndico, dos Diretores Administrativo e Financeiro e dos membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal serão realizadas de acordo com esta Convenção.

Art. 67. As eleições serão realizadas bienalmente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano ímpar, em Assembleia Geral Ordinária.

Art. 68. Tanto o mandato do síndico como o dos demais cargos terão duração de 2 (dois) anos, permitida uma única reeleição.

Art. 69. Os casos não previstos nesta Convenção, no que se refere às eleições, serão resolvidos pela Assembleia Geral convocada para o pleito eleitoral.

Seção I

Do Direito de Votar e Ser Votado

Art. 70. É eleitor o Condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais.

Art. 71. Poderá se candidatar qualquer proprietário de fração ideal, morador ou não, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II, desde que cumpra todos os requisitos estabelecidos nesta Convenção.

Art. 72. Será impedido de participar do pleito aquele considerado civil ou penalmente inelegível (com sentença penal condenatória transitada em julgado, ou por falência, insolvência e execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, o interditado e o incapaz) e o inadimplente com o Condomínio.

Art. 73. Cada condômino, independentemente do número de unidades que possua, terá direito a um único voto.

Art. 74. O candidato que não puder comparecer ao pleito eleitoral deverá se representar por procurador legalmente constituído.

Art. 75. No caso de voto por procuração, esta deverá ser no modelo "procuração pública", específica para o ato e com data não superior a 30 (trinta) dias da data do pleito.

Parágrafo único. Cada procurador poderá representar um único Condômino.

Seção II

Da Convocação das Eleições e do Registro de Chapas

Art. 76. As eleições serão convocadas pelo Síndico, 30 (trinta) dias antes da data da realização do pleito.

Art. 77. A convocação das eleições far-se-á por meio de correspondência e de Edital publicado em jornal de grande circulação em Brasília – DF, e conterá, obrigatoriamente:

I – data, horário e local de votação;

II – prazo e local para registro de chapas; e

III – número de Condôminos registrados na Administração até a data do Edital.

Art. 78. Cada candidato poderá concorrer a apenas um cargo, não sendo permitidas alterações após o registro da candidatura individual ou da respectiva chapa.

Art. 79. Os candidatos aos cargos de direção (Síndico, Diretor Administrativo e Diretor Financeiro) deverão apresentar suas candidaturas em chapas indivisíveis.

Art. 80. As candidaturas aos cargos de membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo serão registradas individualmente.

Art. 81. Para formalizar sua candidatura, o candidato deverá entregar à Comissão Eleitoral, até 15 (quinze) dias antes do pleito, ficha de inscrição devidamente preenchida e assinada e cópia de documento de identificação com fotografia, apresentando o original, para conferência.

Parágrafo único. A Comissão Eleitoral fornecerá recibo da documentação entregue pelos candidatos.

Art. 82. Em caso de desistência de candidato a um dos cargos de direção, após o prazo de encerramento das inscrições, a substituição somente será permitida mediante entrega de declaração assinada pelos demais membros da chapa, que deverá apresentar substituto até 10 (dez) dias antes da eleição, sob pena de cancelamento do registro da chapa.

Seção III

Da Comissão Eleitoral

Art. 83. O processo eleitoral será coordenado pela Comissão Eleitoral, composta por 3 (três) membros titulares e 2 (dois) suplentes, escolhidos em Assembleia Geral.

Parágrafo Único. O presidente da Comissão Eleitoral será definido por decisão dos 3 (três) membros titulares.

Art. 84. Compete à Comissão Eleitoral:

I – aprovar o registro de chapas;

II – receber e julgar eventuais impugnações e recursos;

III – fiscalizar todos os atos do processo eleitoral, recolher o material do pleito, após seu encerramento, e responsabilizar-se pela sua guarda até o término do prazo de eventuais impugnações; e

IV – apurar a responsabilidade de envolvimento de funcionários do Condomínio no trabalho de disputa eleitoral a favor de qualquer das chapas concorrentes, sugerindo ao Síndico punições cabíveis.

Art. 85. A Comissão Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos referentes às eleições.

Art. 86. São documentos essenciais ao processo eleitoral:

I – original do edital de publicação na íntegra;

II – cópias das respectivas fichas de inscrição, individual e de chapas, e dos documentos de identificação dos candidatos;

III – relação das chapas e dos candidatos individuais registrados, com especificação dos respectivos cargos;

IV – relação dos Condôminos em condições de votar;

V – lista de votação, com a coleta da assinatura do eleitor no ato de entrega da cédula;

VI – ata da Assembleia Geral Ordinária, com detalhamento da apuração, e, em anexo, um exemplar da cédula de votação;

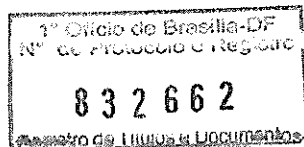
VII – cópias dos processos de impugnação e recursos apresentados, assim como das decisões da Comissão Eleitoral ou da Assembleia Geral; e

VIII – termo de posse.

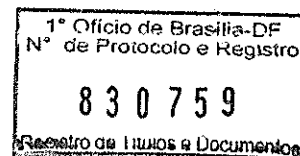
Art. 87. Após o encerramento do período de inscrições, o Condomínio publicará e emitirá aos Condôminos, por meio físico e/ou mensagem eletrônica, um único informativo contendo as propostas dos candidatos individuais e das chapas.

Art. 88. A Administração do Condomínio tomará todas as providências determinadas pela Comissão Eleitoral, no que se refere à realização do pleito.





Seção IV



Da Impugnação dos Candidatos

Art. 89. Dez dias antes das eleições, a Comissão Eleitoral publicará e emitirá aos Condôminos, por meio físico e/ou mensagem eletrônica, a relação das chapas inscritas e candidaturas individuais, contendo os nomes completos dos candidatos, assim como os respectivos cargos a que concorrem, e declarará aberto o prazo de 3 (três) dias para impugnações.

Art. 90. A impugnação só poderá versar sobre as causas de inelegibilidade previstas na legislação e nesta Convenção.

Art. 91. Caberá à Comissão Eleitoral, encerrado o prazo de impugnação, lavrar termo de encerramento e dar publicação aos Condôminos.

Art. 92. Havendo solicitação de impugnação de qualquer candidatura, a Comissão Eleitoral notificará, no mesmo dia ou no dia seguinte à lavratura do Termo de Encerramento, o candidato impugnado, para que ofereça defesa em até 2 (dois) dias, a contar da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. A defesa do candidato impugnado deverá ser apresentada à Comissão Eleitoral, dentro do prazo previsto no *caput* deste artigo.

Art. 93. A Comissão Eleitoral julgará, em até 2 (dois) dias após a apresentação da defesa, as impugnações.

Art. 94. Julgada procedente a impugnação, a chapa prejudicada não poderá substituir o candidato impugnado, sendo eliminada do processo eleitoral.

Art. 95. Não havendo chapa homologada pela Comissão Eleitoral, o Síndico publicará novo Edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado tanto o seu mandato como o dos Diretores e dos membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio.

Art. 96. A Administração do Condomínio colocará à disposição dos candidatos, no ato da homologação das suas chapas, a relação nominal dos Condôminos, contendo os respectivos endereços.

Seção V *Da Votação*

Art. 97. A eleição dar-se-á por escrutínio secreto, com cédulas em que constem os nomes dos candidatos e os respectivos cargos a que concorrem, assinadas pelos membros da Comissão Eleitoral.

§ 1º. A urna de votação será instalada no local da reunião da Assembleia Geral Ordinária.

§ 2º. É vedado o voto por correspondência.

Art. 98. O sigilo do voto será assegurado mediante o uso de cédula única de votação e de urna instalada em local indevassável.

§ 1º. A cédula de votação será confeccionada em papel branco e opaco, impresso em tinta preta e tipos uniformes, contendo as denominações das chapas na ordem em que foram sorteadas e os nomes completos dos candidatos e seus respectivos cargos.

§ 2º. O sorteio a que se refere o parágrafo anterior será realizado pela Comissão Eleitoral, em reunião especialmente convocada para realizar-se 2 (dois) dias antes das eleições.

Art. 99. Todas as etapas do processo eleitoral poderão ser acompanhadas pelos candidatos ou por procuradores por estes constituídos.

Art. 100. Na hora fixada no edital, e tendo considerado o recinto e o material em condições de se proceder à votação, o Presidente da Comissão Eleitoral, com o aval do Presidente da Assembleia, dará por iniciados os trabalhos de votação.

Parágrafo Único. Não será permitida a realização de campanha eleitoral no recinto de votação, sob pena de suspensão do direito a voto do faltoso e, caso esteja este concorrendo a cargo eletivo, de impugnação da candidatura.

Art. 101. Iniciada a votação, cada Condômino, depois de identificado, assinará a folha de votantes, receberá a cédula única, devidamente rubricada pelos membros da Comissão Eleitoral, e, após consignar seu voto, a depositará na urna.

Art. 102. Terminado o horário previsto para a votação, o Presidente da Comissão Eleitoral declarará encerrada a votação, passando-se imediatamente à contagem dos votos.

Art. 103. Na presença dos membros da Comissão Eleitoral e dos representantes das chapas concorrentes, será aberta a urna de votação, retirando-se as cédulas e comparando-se o número destas ao da lista de votantes.

Art. 104. Após a conferência de que trata o artigo anterior e o assentamento, no Livro de Ocorrências, das anotações que se fizerem necessárias, a Comissão Eleitoral precederá à contagem dos votos.

Art. 105. Qualquer candidato poderá solicitar à Comissão Eleitoral a recontagem dos votos, que ocorrerá na presença de um representante de cada chapa concorrente ou, no caso de candidatura individual, dos demais candidatos ao mesmo cargo.

Art. 106. Apurados os votos, que deverão ser recontados para efeito de conferência, o Presidente da Comissão Eleitoral proclamará o resultado final.

Art. 107. O Presidente da Comissão Eleitoral fará a proclamação nominal dos candidatos eleitos, verificado o cumprimento das normas eleitorais.

Art. 108. No prazo de 5 (cinco) dias após a Assembleia Geral Ordinária, deverá a Comissão Eleitoral lavrar a ata da eleição, na qual conterà um breve relato dos fatos, atos e ocorrências do processo de votação, especificando:

I – o total dos Condôminos em condições de votar e o total dos votantes;

II – o resultado geral da apuração, discriminando o número de votos de cada chapa, os votos nulos e os votos em branco; e

III – a proclamação nominal dos candidatos eleitos.

Art. 109. Será convocada nova eleição, a se realizar 15 (quinze) dias após o primeiro pleito, nas hipóteses a seguir:

I – se a eleição for anulada, quando concorrerão ao novo pleito todas as chapas legalmente inscritas; e

II – em caso de empate de 2 (duas) ou mais chapas classificadas em primeiro lugar, quando disputarão apenas aquelas que estiveram empatadas.

Parágrafo único. O processo de votação e apuração, assim como os demais procedimentos e prazos obedecerão às normas estabelecidas nos artigos deste capítulo.

Seção VI **Dos Recursos**

Art. 110. O prazo para interpor recurso será de 5 (cinco) dias corridos, contado da proclamação do resultado da eleição, vedado o questionamento da inelegibilidade dos candidatos.

Art. 111. O recurso será interposto pelo Condômino perante a Comissão Eleitoral e entregue em 2 (duas) vias, mediante recibo, com os documentos comprobatórios da irregularidade nele apontada.

§ 1º. O recorrido terá o prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento do recurso, para oferecer suas contra-razões.

§ 2º. Apresentadas ou não as contra-razões, a Comissão Eleitoral decidirá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, sobre o recurso interposto.

Seção VII **Da Posse**

Art. 112. Os candidatos eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos no primeiro dia útil após o término do mandato em curso, quando se procederá à transmissão dos cargos e à lavratura do Termo de Posse, que será assinado por todos os eleitos.

Capítulo VI

DO ORÇAMENTO, DAS CONTRIBUIÇÕES E DO FUNDO DE RESERVA

Art. 113. O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e extraordinárias, assim como do Fundo de Reserva, além de outros aprovados em Assembleia Geral.

Art. 114. São receitas ordinárias do Condomínio:

- I – as taxas ordinárias mensais pagas pelos Condôminos;
- II – as multas, juros e atualizações monetárias cobradas dos Condôminos por atraso ou por infração a dispositivos desta Convenção e/ou do Regimento Interno; e
- III – os rendimentos das aplicações das disponibilidades financeiras.

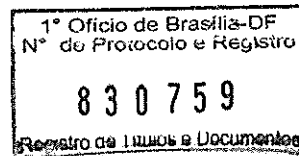
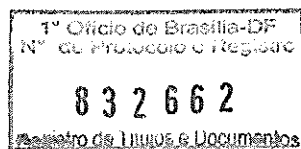
Art. 115. Receitas extraordinárias são aquelas criadas especificamente para fazer face às despesas não previstas no orçamento anual.

Parágrafo único. Caso não sejam utilizados os recursos oriundos de taxas extraordinárias, a Assembleia Geral deliberará sobre sua destinação.

Art. 116. Constituem despesas ordinárias do Condomínio, a serem rateadas por fração ideal:

- I – tributos lançados sobre as partes comuns do Condomínio;
- II – custos de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis e dos sistemas de:
 - a) iluminação das áreas comuns;
 - b) coleta, manipulação e armazenamento de resíduos sólidos;
 - c) captação e drenagem de água pluvial;
 - d) vias internas e áreas limítrofes ao Condomínio;
 - e) praças, áreas verdes e de preservação permanente;
 - f) segurança interna do Condomínio;
 - g) endereçamento ou identificação das quadras e lotes do Condomínio;
 - h) proteção do perímetro do Condomínio;
 - i) sinalização do trânsito interno e nas áreas limítrofes ao Condomínio; e
 - j) outras que forem criadas por lei ou fixadas em Assembleia Geral;
- III – materiais de expediente, máquinas, equipamentos e utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio, assim como outras despesas correlatas;
- IV – despesas de tarifas bancárias e de cobrança das taxas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, vincendas e vencidas;
- V – prêmios de seguros dos empregados e de bens móveis e imóveis de propriedade do Condomínio;





VI – despesas com empregados, inclusive encargos sociais, honorários e custas judiciais, em casos de litígio;

VII – pró-labore do Síndico e dos diretores Administrativo e Financeiro, conforme definido em Assembleia Geral;

VIII – honorários advocatícios das ações ou procedimentos administrativos em andamento, custas judiciais e outras despesas urgentes, que visem à defesa da preservação dos direitos do Condomínio e da liberdade de seus Administradores no exercício de suas funções;

IX – despesas com avisos de interesse do Condomínio, inclusive com a confecção de placas e sinalizações;

X – despesas de combustíveis, lubrificantes e manutenção nos veículos do Condomínio;

XI – despesas com computação gráfica, impressão e postagem do informativo ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;

XII – despesas com contribuição mensal aos órgãos representativos dos condomínios ou bairros, como associações, federações ou confederações; e

XIII – despesas para realização das Assembleias e eventos de interesse do Condomínio.

Art. 117. Será previsto, no boleto bancário, um desconto de antecipação, definido em Assembleia Geral, calculado sobre o valor da taxa ordinária do Condomínio, caso o pagamento ocorra até o dia de seu vencimento.

Art. 118. As taxas ordinárias e extraordinárias de Condomínio serão pagas mensalmente, até o quinto dia útil de cada mês vincendo, sob pena de, após aquela data, ser aplicada multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de atualização monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo único. Vencidas e não pagas a taxa condominial e as penalidades previstas nesta Convenção ou no Regimento Interno, com atraso superior a 120 (cento e vinte) dias, o Síndico deverá promover a cobrança judicial do débito.

Art. 119. O pagamento de qualquer despesa do Condomínio será realizado por intermédio de cheque nominativo ou meio eletrônico, mediante prévia apresentação da nota fiscal ou outro documento comprobatório da aquisição do bem ou realização do serviço, devendo o Diretor Financeiro atestar a veracidade da despesa, apondo carimbo, data e assinatura no comprovante.

Parágrafo único. O pagamento dos valores inferiores a meio salário mínimo poderá ser feito em moeda corrente, mediante apresentação de nota fiscal ou outro documento comprobatório do gasto.

Art. 120. Será obrigatória a confecção de cópia ou digitalização de todos os cheques emitidos, contendo o seu valor, a data da emissão, o nome do favorecido, a finalidade detalhada, o número da nota fiscal ou do recibo, e as assinaturas do Síndico e do Diretor Financeiro.

Art. 121. Constituem despesas extraordinárias do Condomínio, a serem rateadas proporcionalmente entre todas as frações ideais, as que se destinem a atender a situações especiais, e serão estabelecidas por maioria de votos dos presentes em Assembleia Geral previamente convocada para esse fim.

Art. 122. O condomínio deverá instituir e manter o Fundo de Reserva, composto por 3% (três por cento) do valor do montante arrecadado das taxas ordinárias mensais de condomínio, até atingir o equivalente à multiplicação da taxa de condomínio por 30% (trinta por cento) do número de frações ideais.

§ 1º. Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados à cobertura de despesas de emergência.

§ 2º. Cabe à Assembleia Geral Ordinária fixar o valor mínimo do saldo do Fundo de Reserva para o período.

§ 3º. Não se observa o valor mínimo mencionado no parágrafo anterior para as despesas urgentíssimas, que poderão utilizar todo o montante de recursos disponíveis, mediante autorização do Conselho Deliberativo.

§ 4º. A destinação das disponibilidades financeiras acima do montante estabelecido no *caput* será deliberada pela Assembleia Geral.

Art. 123. Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa ordinária de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em conta bancária de poupança, devidamente remunerada.

Art. 124. A realização das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, exceto as previstas no art. 116, incisos I, IV, VI e VII obedecerão aos seguintes critérios:

I – as despesas de até 03 (três) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sujeitas à comprovação de que obedecem ao valor de mercado;

II – as despesas acima de 03 (três) e até 100 (cem) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sendo obrigatória a coleta de no mínimo três propostas e concordância do Conselho Deliberativo, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, deverá ser justificada tecnicamente a decisão; e

III – as despesas de valor acima de 100 (cem) salários mínimos deverão ser apresentadas e aprovadas em Assembleia Geral, convocada para esse fim.

Parágrafo Único. Para efeito de aplicação deste artigo, deverá ser levado em consideração o valor total da proposta, e não o valor de parcelas, vedado o fracionamento.

Capítulo VII DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Art. 125. A prestação de contas, que consiste num direito dos Condôminos, é de responsabilidade solidária do Síndico e dos Diretores do Condomínio e deverá ser apresentada à Assembleia Geral Ordinária, a se realizar no mês de março de cada ano, e aprovada com o voto da maioria dos presentes.

Art. 126. A aprovação das contas do exercício, pela Assembleia Geral, é quitação oponível a todos os Condôminos, e somente poderá ser questionada judicialmente.

Parágrafo único. Cabe ao Síndico e aos Diretores do Condomínio a responsabilidade pela guarda e adequada conservação dos documentos contábeis e administrativos, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, quando não for exigido prazo maior.

Art. 127. As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, apresentadas por meio de balancetes ou demonstrativos analíticos de receita e despesa, acompanhados de todos os documentos comprobatórios das despesas efetuadas, da relação mensal dos inadimplentes, de relatório constando os principais acontecimentos do período e de comentários sobre as rubricas de maior valor financeiro, que ficarão à disposição dos Condôminos na Administração.

Art. 128. O Diretor Financeiro encaminhará ao Conselho Fiscal, até o dia 30 (trinta) do mês subsequente, o balancete ou demonstrativo analítico de receita e despesa, acompanhado de todos os originais dos documentos que deram origem aos lançamentos contábeis, o qual terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir parecer circunstanciado e conclusivo.

§ 1º. O Demonstrativo Analítico de Receitas e Despesas deve ser encaminhado periodicamente, não ultrapassando o período de três meses, aos Condôminos, pelo Diretor Financeiro, com o parecer do Conselho Fiscal.

§ 2º. O Diretor Financeiro deverá esclarecer, por escrito ou por mensagem eletrônica, questionamentos sobre as despesas efetuadas, em até 20 (vinte) dias após solicitação formal do Condômino.

Art. 129. Caso não sejam encaminhados aos Condôminos e ao Conselho Fiscal os documentos previstos no artigo anterior, sem justificativa plausível, o Conselho Fiscal deverá adotar todas as providências necessárias para a convocação da Assembleia Geral Extraordinária, para que o Síndico e/ou o Diretor Financeiro do Condomínio apresentem suas razões para o descumprimento do seu dever.

Parágrafo único. Caso as justificativas apresentadas pelo Síndico ou Diretor Financeiro não sejam aceitas pela Assembleia, esta poderá decidir pela destituição dos cargos, por meio de maioria absoluta dos votos.

Art. 130. Para a consecução de suas atribuições, o Conselho Fiscal poderá realizar buscas ou requerer o original ou cópia de quaisquer documentos de interesse do Condomínio, assim como realizar despesas necessárias ao desempenho de suas atribuições, sendo garantido seu acesso às dependências, aos móveis e utensílios, às caixas postais, às senhas de computadores e aos cofres próprios ou alugados pelo Condomínio.

Capítulo VIII DAS PENALIDADES

Art. 131. Os Condôminos que promoverem infrações previstas nesta Convenção e no Regimento Interno sofrerão as seguintes sanções, sem prejuízo de outras previstas em lei:

I – perda do direito de voto e de representação nas Assembleias, aos inadimplentes, observado o disposto no art. 30;

II – ressarcimento do custo dos reparos de estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou responsabilidade do Condômino, seus prepostos, convidados ou decorrentes de defeitos nas instalações internas das frações ideais; e

III – advertência e multa por infração de dispositivos desta Convenção e/ou do Regimento Interno, aplicada pelo Síndico de forma gradativa, sendo o valor desta equivalente ao número de reincidências do Condômino, limitado a 5 (cinco) vezes o valor da taxa ordinária mensal.

Parágrafo Único. Se o custo dos reparos não for ressarcido pelo responsável, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, o montante será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, que se reverterão ao Fundo de Reserva.

Art. 132. Das notificações, penalidades e multas aplicadas pelo Síndico caberá recurso ao Conselho Deliberativo, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias, a partir do recebimento da notificação.

§ 1º. O Conselho Deliberativo terá o prazo improrrogável de 15 (quinze) dias para emitir decisão, contados a partir da data do protocolo da iniciativa recursal.

§ 2º. Em última instância, o Condômino poderá apresentar recurso à Assembleia Geral.

Capítulo IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 133. Esta Convenção será registrada no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, até 15 (quinze) dias após sua aprovação pela Assembleia de Constituição do Condomínio.

Art. 134. Passam a fazer parte integrante desta Convenção a Escritura do Condomínio, o Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 079/09 e a Planta de Urbanismo de Regularização de Parcelamento URB-RP 079/09.

Art. 135. Excepcionalmente em 2011, a eleição de síndico, diretor administrativo, diretor financeiro e conselhos consultivo e fiscal, e a aprovação de taxa ordinária e pró-labore do Síndico ocorrerão na Assembleia de Constituição do Condomínio.

Art. 136. Fica eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Brasília, Distrito Federal, para dirimir controvérsias oriundas do cumprimento da presente Convenção ou outras relativas ao Condomínio.

Art. 137. Esta Convenção poderá ser modificada por 2/3 dos proprietários das frações ideais do Condomínio presentes em Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para esse fim.

Art. 138. Deverá ser aprovado Regimento Interno, Código de Obras, Regulamentação de criação de Animais e Normas de Segurança para o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de entrada em vigor desta Convenção, sendo necessária sua aprovação em Assembleia Geral Extraordinária convocada para esse fim.

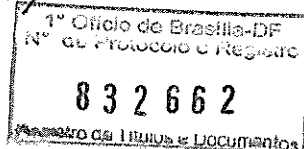
Art. 139. Os casos omissos nesta Convenção serão solucionados pela Assembleia Geral.

Art. 140. Esta Convenção entra em vigor na data da Assembleia Geral de Constituição do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II, subscrita por Condôminos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II.

Brasília, 14 de dezembro de 2011.

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES DO LEGISLATIVO LTDA

José Afonso Lima do Couto
Diretor Presidente da COOPERLEG
CPF: 57.164.890/0001-56



1. REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SUPER CENTER - ED. VENÂNCIO 2.000
SCS OD. 08 B1, B-60, Sala 140/E, 19º Andar
Brasília - D. Federal - Fone: 3224-4026

Documento protocolado, registrado e digitalizado sob n. 00830759 do Livro IA-54, n. 00830759 do Livro n. BE-122 e averbado a margem do registro 00821174 do Livro n. BE-120.
Brasília, 14/12/2011. Dou fé.

Oficial: Marcelo Caetano Ribas
Subst.: Edlene Miguel Pereira
Geraldina do Carmo Abreu Rodrigues
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDF120110210030518KSOY
Para consultar www.tjdf.jus.br