

CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES BELVEDERE GREEN
ATA DA 14ª ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Brasília - DF
Ficou arquivada cópia em microfilm
sob n.º 378037

Aos doze dias do mês de agosto do ano de dois mil, foi realizada a 14ª Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Rural Mansões Belvedere Green, na portaria do Condomínio, sito na Estrada do Sol, km 07, São Sebastião – DF, em Segunda convocação, às 15:00 hs, de acordo com o Edital, quando os condôminos trataram do seguinte assunto:

1. Alteração / atualização da Convenção do Condomínio.

Iniciando os trabalhos, foi eleito, por unanimidade, para presidir a Assembléia o Sr. Vicente de Paula Almeida, e para secretariá-lo a Sra. Erlia Aparecida de Figueiredo Cunha.

O Presidente da Assembléia iniciou a 14ª AGE lendo o Edital de Convocação. Em seguida passou a palavra ao Presidente da Comissão para alteração / atualização da Convenção do Condomínio, Sr. Renato Pillar.

O Sr. Renato Pillar procedeu a leitura de artigo por artigo, parágrafo por parágrafo, sendo um a um os mesmos colocados em votação, sendo que a única alteração foi no Art. 8º que ao invés de "por e-mail" ficou "no boleto de pagamento condominial mensal". Assim sendo, a nova Convenção Condominial passa a ser a seguinte a partir da presente data:

Convenção do Condomínio Rural Mansões Belvedere Green

Os adiante assinados, proprietários e compromissários compradores de área resultante de parcelamento rural e que constitui o Condomínio Rural Mansões Belvedere Green, localizado no Distrito Federal, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, ajustam e celebram a presente "Convenção de Condomínio", a que se obrigam e se submetem, mediante as condições e disposições adiante nomeadas:

I – Do Imóvel

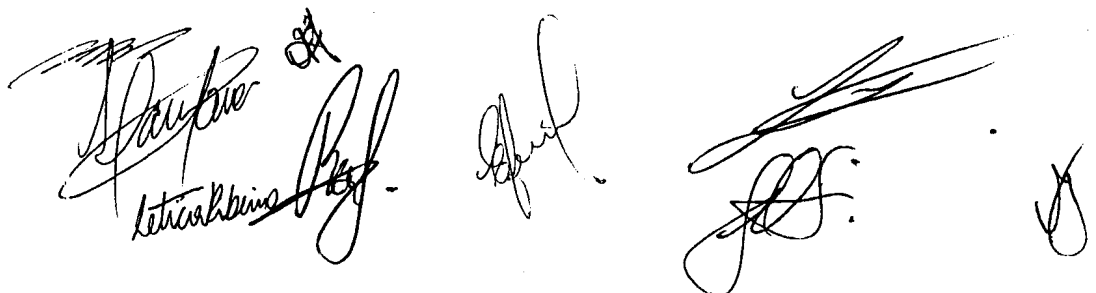
Artigo 1º - O imóvel em que se assenta o Condomínio Rural Mansões Belvedere Green, com uma área global, incluindo as vias de acesso e uso comum, de 143,6803 hectares (cento e quarenta e três hectares, sessenta e oito ares e três centiares) acha-se localizado na Fazenda Taboquinha – Quinhão nº 08 (oito), local denominado "Santa Cruz", no Distrito Federal, conforme escritura pública de compra e venda de 25.04.84, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília – DF, Livro nº 1024, Folha 063 e registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília – DF sob o nº R.3, Matrícula 10.144.

Artigo 2º - O Condomínio Rural Mansões Belvedere Green é constituído de 486 (quatrocentos e oitenta e seis) módulos residenciais com área total de 50,0836 hectares (cinquenta hectares, oito ares e trinta e seis centiares), com o percentual de 34,86% (trinta e quatro vírgula oitenta e seis por cento) da área maior, e 25 (vinte e cinco) chácaras com área total de 53,6852 hectares (cinquenta e três hectares, sessenta e oito ares e cinquenta e dois centiares), com o percentual de 37,36% (trinta e sete vírgula trinta e seis por cento) da área maior.

Artigo 3º - As áreas destinadas aos acessos às diversas glebas, consideradas de uso comum, inclusive para implantação futura de centros de lazer e serviços comunitários, totalizando 39,9115 hectares (trinta e nove hectares, noventa e um ares e quinze centiares) representando um percentual de 27,78% (vinte e sete vírgula setenta e oito por cento) da área global.

Artigo 4º - As áreas de que fala o artigo 3º, são indivisíveis e inalienáveis, respeitadas suas destinações.

Parágrafo único – As destinações de que trata o caput deste artigo, devidamente referenciadas no artigo 3º, poderão ser objeto de modificação, desde que aprovada esta pela maioria absoluta dos Condôminos (metade mais um).





II – Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Artigo 5º - São direitos dos Condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o fim para que foi adquirida, constante do contrato de compra, desde que não prejudique a segurança, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais, as disposições desta Convenção e as constantes do Regimento Interno do Condomínio;
- b) Usar e gozar das partes comuns do Condomínio, observadas as respectivas destinações e desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior de acordo com o Regimento Interno do Condomínio;
- c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- d) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços de suas unidades autônomas;
- e) Comparecer às Assembléias e nelas discutir e votar os assuntos tratados;
- f) Cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e o Regimento Interno do Condomínio;
- g) Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade que observe no Condomínio, seja por ação ou omissão, de empregados, de condôminos, seus familiares e terceiros.

Artigo 6º - São deveres dos Condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, bem como nas respectivas unidades autônomas;
- b) Não alugar ou ceder suas glebas para o uso de atividades ruidosas ao meio ambiente, contrária à boa moral e aos costumes e que possa causar transtornos ou incômodos aos demais condôminos;
- c) Não fracionar sua unidade para o fim de alienar parte dela;
- d) Cumprir e fazer cumprir as normas e ordenamentos públicos de preservação da ecologia e do meio ambiente;
- e) Contribuir, em cotas-partes e segundo deliberações da assembléia geral dos condôminos, para as despesas comuns e obras de interesse geral do Condomínio;
- f) Permitir o acesso, em sua propriedade, do Síndico ou preposto seu quando isto se tornar necessário à realização de obras ou serviços na gleba e que forem de interesse geral;
- g) Comunicar ao Síndico, de imediato, a ocorrência de moléstia contagiosa ou outro fato grave em sua propriedade e que possa comprometer a segurança, a saúde ou o bem estar dos demais condôminos;
- h) Fazer constar de possível contrato de arrendamento de sua gleba a obrigatoriedade do arrendatário de cumprir a presente Convenção e o Regimento Interno do Condomínio, obrigando-se a fornecer cópia do referido contrato a este, para que conste de seus registros;
- i) Não realizar obras que afetem as partes comuns do Condomínio;
- j) Manter atualizados seus dados pessoais e cadastrais junto ao Condomínio, principalmente o endereço para correspondência.

Artigo 7º - O descumprimento ou violação de qualquer preceito desta Convenção ou do Regimento Interno, sujeitará o condômino à pena de advertência e, se reincidente, à multa pecuniária de 2 (duas) vezes o valor da contribuição mensal, a ser cobrada enquanto não cessar a infração ou os efeitos do ato infrator.

Parágrafo primeiro – As penalidades acima serão comunicadas por escrito ao Condômino infrator, devendo estar atestadas, obrigatoriamente, por 2 (duas) testemunhas.

Parágrafo segundo – Em não pagando ao Condomínio a multa imposta, o Síndico promoverá a cobrança judicial da importância apurada, com seus acréscimos legais.

III – Das Assembléias Gerais

Artigo 8º - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante edital afixado no quadro de avisos do Condomínio, veiculado no seu "site" na "Internet" e no boleto bancário de pagamento condominial mensal,

Ficou arquivado
no sob n.º 378000

pelo Síndico, pelo Conselho Fiscal ou por Condôminos que representem, pelo menos, ¼ (um quarto) do Condomínio e serão realizadas no próprio Condomínio ou em outro local previamente determinado.

Parágrafo primeiro - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia, e serão assinadas pelo Síndico, pelos membros efetivos do Conselho Fiscal ou pelos Condôminos que as convocarem.

Parágrafo segundo - Entre a data da convocação e da Assembléia deverá mediar, no mínimo, um prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo terceiro - As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com o prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo quarto - É lícito, no mesmo ato convocatório, fixar-se o momento em que se realizará a assembléia em primeira e segunda convocação, mediando entre as duas, no mínimo, o espaço de 30 (trinta) minutos.

Artigo 9º - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado ou eleito pela maioria dos presentes, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Parágrafo Único - É proibido ao Síndico, Sub-Síndico e membros do Conselho presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Artigo 10 - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as suas unidades autônomas, computando-se os resultados das votações por maioria dos votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presenças, por todos assinados, podendo a votação ser feita por critério de aclamação por maioria dos presentes com condições de voto ou, ainda, por critério estabelecido pelo presidente da Assembléia.

Parágrafo primeiro - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários (caso de herança, por exemplo), elegerão eles o condômino que os representará, outorgando-lhe procuração por instrumento público, ou por instrumento particular, desde que com o devido reconhecimento de firma dos outorgantes.

Parágrafo segundo - Não terão direito a voto nas Assembléias os condôminos que estiverem inadimplentes no pagamento de suas quotas-partes ou das multas que lhe tenham sido impostas, bem como aqueles que, tendo negociado sua dívida com o Condomínio, ainda não a tenha quitado integralmente.

Parágrafo terceiro - É vedado ao condômino votar em assunto no qual tenha particular interesse.

Parágrafo quarto - É vedado ao Síndico votar nas Assembléias que apreciem suas contas ou qualquer ato de sua gestão.

Artigo 11 - É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias por procuradores com poderes especiais, condômino ou não, com exceção do que preceitua o artigo 12 desta Convenção.

Artigo 12 - Não poderá fazer-se representar por procurador:

- a) O Síndico, nas Assembléias que apreciarem suas contas ou quaisquer atos relacionados com a sua gestão, bem assim quando submeter ao crivo dos Condôminos a sua proposta de orçamento anual e revisão de taxas;
- b) O Condômino, quando candidato a qualquer cargo eletivo;

Handwritten signatures of the board members and the president of the assembly. The signatures are in black ink and are written in a cursive style. There are approximately seven signatures in total, arranged in a horizontal line across the bottom of the page.



- c) Os membros efetivos do Conselho Fiscal nas Assembléias que apreciarem as contas do Síndico, sobre as quais se pronunciam.

Artigo 13 - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na primeira quinzena de dezembro de cada ano, e a ela compete:

- Discutir e votar o relatório e as contas do Condomínio de primeiro de dezembro do ano anterior até trinta de novembro do ano em curso;
- Discutir e votar o orçamento das despesas comuns;
- Eleger o Síndico e o Sub-Síndico, a cada 2 (dois) anos;
- Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal, a cada 2 (dois) anos;
- Discutir e votar as matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo Único - Os mandatos outorgados pela Assembléia Geral realizada em 29/04/2000 (Síndico, Sub-Síndico e membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal) ficam, excepcionalmente, prorrogados até 31 de dezembro de 2001.

Artigo 14 - As Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços), no mínimo, das unidades autônomas e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Artigo 15 - Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias:

- Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos;
- Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ela levados, a pedido do interessado ou interessados;
- Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- Examinar os assuntos que lhe sejam proposto por qualquer condômino;
- Destituir o Síndico e o Sub-Síndico a qualquer tempo, mediante a observância dos procedimentos previstos no Regimento Interno do Condomínio;
- Modificar esta Convenção e o Regimento Interno.

Artigo 16 - Nas Assembléias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, o quorum de votação será o seguinte:

- De 2/3 dos condôminos para alteração da Convenção ou do Regimento Interno do Condomínio;
- De metade mais um dos condôminos para realização de benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias;
- De metade mais um dos condôminos para apreciar as questões de convocação do Conselho Fiscal;
- De 2/3 (dois terços) dos condôminos para destituir o Síndico ou o Sub-Síndico;
- De 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembléia especialmente convocada para esse fim, para aprovar modificações significativas no aspecto estrutural do Condomínio;
- De maioria simples para as demais deliberações.

Artigo 17 - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

Artigo 18 - Nos 8 (oito) dias que se seguirem às Assembléias, o Síndico afixará as deliberações nelas tomadas, no quadro de avisos da portaria do Condomínio, onde permanecerão, no mínimo, por 20 (vinte) dias, veiculando-as, ainda, no seu "site" na "Internet".

Artigo 19 - Nas Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, Sub-Síndico e pelos membros do Conselho Fiscal, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando divergentes das deliberações adotadas.



Ficou arquivado
no nº 378037

Artigo 20 - As despesas com a realização das Assembléias Gerais serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembléias convocadas por condôminos serão pagas por estes, se assim for deliberado pela Assembléia.

Artigo 21 - Nas Assembléias, o presidente dos trabalhos somente votará nos casos de empate na apuração dos votos.

IV – Da Administração

Artigo 22 - A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino eleito em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária (na hipótese de destituição do Síndico), pelo prazo de 2 (dois) anos, sendo permitidas reeleições. Será auxiliado por 1 (um) Sub-Síndico, eleito pela Assembléia que eleger o Síndico, com igual mandato.

Artigo 23 - Ao Síndico compete:

- a) Observar, na prática de qualquer ato, a legislação pertinente, esta Convenção e o Regimento Interno do Condomínio;
- b) Ordenar obras e serviços inadiáveis ou adquirir o que se fizer necessário à proteção e segurança dos condôminos, inclusive as de proteção do solo (curvas de nível, aceiros, etc...) e do meio ambiente, desde que autorizados pela Assembléia Geral ou "ad referendum" desta para serviços ou obras não superiores a 30 (trinta) vezes o valor de um salário mínimo;
- c) Admitir e demitir empregados, bem com fixar-lhes, de acordo com o orçamento e as normas legais e convencionais, a respectiva remuneração;
- d) Executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela Assembléia Geral, ressalvado o disposto na letra "b" deste artigo;
- e) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por um grupo que represente, no mínimo, ¼ (um quarto) dos condôminos;
- f) Prestar, a qualquer tempo e a qualquer condômino, informações sobre os Atos da Administração;
- g) Manter e escriturar livro-caixa e outros que a Lei exigir, devidamente abertos e rubricados por ele e membros do Conselho Fiscal;
- h) Cobrar ou fazer cobrar, por pessoa ou instituição devidamente autorizada, as quotas que couberem aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas pelas Assembléias, bem como multas impostas por infrações de disposições legais, desta Convenção ou do Regimento Interno do Condomínio;
- i) Representar o Condomínio em juízo ou fora dele, inclusive para contratar obras, serviços e advogados.

Artigo 24 - O Síndico receberá do Condomínio, enquanto no exercício da função, uma remuneração mensal a título de "pro labore", em valor a ser fixado anualmente, pela Assembléia Geral Ordinária, além de estar isento do pagamento da cota-parte (taxa de condomínio ordinária).

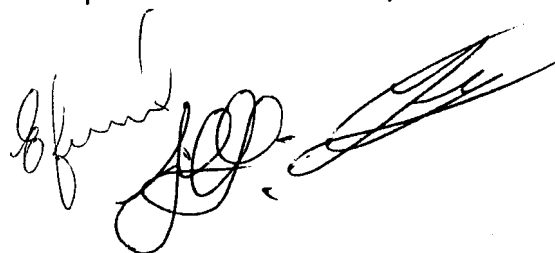
Artigo 25 - O Síndico, em seus impedimentos ou licenças, será substituído pelo Sub-Síndico, ou, na falta deste, pelo Presidente do Conselho Fiscal.

Artigo 26 - Em caso de renúncia ou destituição do Síndico, substitui-lo-á o Sub-Síndico e, na falta deste, o Presidente do Conselho Fiscal, desde que cumprida pelo menos a metade do mandato.

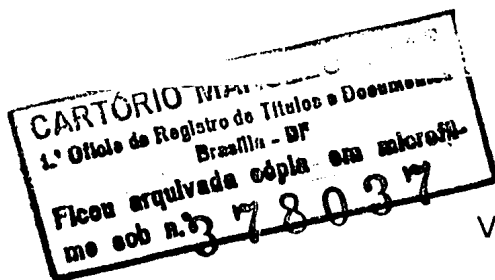
Parágrafo Único – Havendo renúncia ou destituição do Síndico, antes de cumprida a metade do mandato para o qual foi eleito fica obrigado o Sub-Síndico, ou o Presidente do Conselho Fiscal, a convocar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, nova eleição, sendo que os eleitos nesta Assembléia Geral Extraordinária apenas complementarão o mandato.

Artigo 27 - O Síndico não poderá ser responsabilizado pelos atos praticados nem pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio por ordem da Assembléia Geral, desde que não haja extrapolado os limites da ordem delegada, caso em que responderá pelos danos causados por dolo ou culpa.


Presidente do Conselho Fiscal







V – Do Conselho Fiscal

Artigo 28 - Ao Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, que serão eleitos pela Assembléia Geral Ordinária entre os condôminos, sem remuneração, com mandato de 2 (dois) anos, renovável por igual período, compete:

- Fiscalizar as atividades da administração, examinando suas contas, seus documentos e os balancetes e Balanço Geral;
- Dar conhecimento, primeiro ao Síndico, de irregularidades administrativas e contábeis apuradas e, no silêncio deste ou omissão, dar ciência dos fatos aos condôminos por carta, às expensas do Condomínio;
- Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta orçamentária para o exercício seguinte;
- Abrir, rubricar e encerrar o Livro Caixa do Condomínio;
- Convocar a Assembléia Geral Extraordinária, nos casos previstos nesta Convenção;
- Autorizar, a partir de solicitação do Síndico, "ad referendum" da Assembléia Geral, a prática de atos julgados urgentes e/cu de extrema necessidade.

VI – Dos Recursos Financeiros

Artigo 29 - Constituem receitas do Condomínio:

- As taxas de condomínio, com seus acessórios, destinadas às despesas administrativas do Condomínio;
- As taxas autorizadas pela Assembléia Geral;
- Os valores originários de multas aplicadas, ressarcimento de danos causados e negociações realizadas pelo Condomínio, bem como os acessórios daí advindos.

Artigo 30 - Constituem despesas do Condomínio:

- Conservação das áreas comuns, limpeza das vias de acesso, aceiros, tapumes, combate às erosões, terraplenagem das estradas, reparos nas instalações, transporte, material administrativo, despesas postais, impostos e taxas, etc;
- Salários e seus componentes diretos e indiretos, seguro pessoal, encargos sociais, previdência, etc;
- Remuneração do Síndico e honorários do Contador e de Advogados, quando houver.

VII – Do Fundo de Reserva

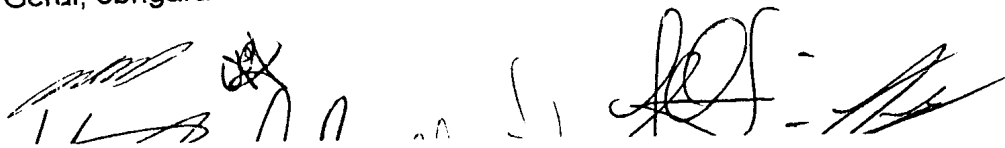
Artigo 31 - O Condomínio poderá instituir um Fundo de Reserva, formado por contribuições dos condôminos, em valores a serem estabelecidos pela Assembléia Geral.

Artigo 32 - A destinação e aplicação dos recursos do Fundo de Reserva far-se-ão mediante proposta e planejamento previamente aprovados pelo Conselho Fiscal e referendados pela Assembléia Geral.

VIII – Das Penalidades

Artigo 33 - As cotas referentes à taxa de condomínio vencerão até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo ser pagas via rede bancária, sujeitando-se o condômino inadimplente a uma multa estipulada pela Assembléia Geral, não superior a 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização pela TR ou outro índice que vier a substituí-lo.

Artigo 34 - O inadimplemento das taxas condominiais, ordinárias e extraordinárias, bem como da parcela que se destina ao fundo de reserva, taxas de água, luz ou quaisquer outras que vierem a ser estipuladas pela Assembléia Geral, obrigará o Síndico à adoção de medidas judiciais para suas cobranças.



CARTORIO IVANILSON
 1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
 Brasília - DF
 Ficou arquivada cópia em microfilm
 no sob n.º **378037**

Parágrafo Único – Toda e qualquer ação judicial movida contra Condômino observará o Foro da Comarca de Brasília / DF, ainda que aquele tenha domicílio em outro Estado da Federação.

IX – Das Disposições Finais

Artigo 35 - A presente Convenção tem força de lei entre os condôminos e obriga a todos, mesmo na condição de parceiro ou arrendatário da área, os herdeiros e sucessores do titular.

Artigo 36 - A presente Convenção reger-se-á, subsidiária e analogicamente, pelas normas da Lei 4.591 de 16.12.64 e pelos arts. 623 e seguintes do Código Civil.

Artigo 37 – A presente Convenção entra em vigor na data desta Assembléia Geral Extraordinária, conquanto devidamente aprovada.

E, para constar, eu, Secretário "ad hoc", lavrei a presente Convenção aos doze dias do mês de agosto do ano de dois mil, que vai por mim assinada *Erlia Aparecida de Figueiredo Cunha* Erlia Aparecida de Figueiredo Cunha, pelo Presidente da Mesa, pelo Síndico, pelo Sub-Síndico, pelos membros do Conselho Fiscal e pelos presentes, conforme lista anexa.

Brasília - DF, 12 de agosto de 2000.

Vicente de Paula Almeida

 Vicente de Paula Almeida
 Presidente da Mesa

Renato Simonetti Pillar

 Renato Simonetti Pillar
 Síndico

Luiz Paulo Müller Campos

 Luiz Paulo Müller Campos
 Sub-Síndico

Rui Alberto Franke

 Rui Alberto Franke
 Conselheiro

Helma Leila Ferreira

 Helma Leila Ferreira
 Suplente

Marcio Assunção Gouveia

 Marcio Assunção Gouveia
 Pres. Conselho Fiscal

Gilberto Oliveira Santos

 Gilberto Oliveira Santos
 Conselheiro

Cristina R. F. Q. Rocha

 Cristina R. F. Q. Rocha
 Suplente

Leticia R. Fernandes Quadra

 Leticia R. Fernandes Quadra
 Suplente

CARTORIO MARCELO RIBAS
 1.º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 SCS QUADRA 08, BLOCO B-60, SALA 140-E
 ANDAR ED. VENÂNCIO 2.000
 BRASÍLIA - DF - FONE: 224-4026
 Documento Protocolado, Registrado
 Microfilmado sob n.º **378037**
27 OUT 2000
 PO 000127091

Titular Marcelo Caetano Ribas
 Subels: *Genilda de Carmo A. Rodrigues*
Marcelo Figueiredo Ribas
 Edlene Miguel Pereira
 Eunice de Oliveira Pacheco
 Lúcia Helena Gomes