

# **CONDOMÍNIO VILLA VERDE**

## **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO VILLA VERDE**

Os proprietários das 184 (cento e oitenta e quatro) frações ideais sendo 172 (cento e setenta e dois) com destinação residencial e 12 (doze) opcional para comércio, mais uma área comum destinada a vias de acesso e área verde, tudo em conformidade com o mapa da área e ainda a ESCRITURA PARTICULAE DECLARATÓRIA DE OBRIGAÇÕES E UTILIZAÇÃO DE ÁREA EM CONDOMÍNIO E OUTRAS AVENÇAS, subscrita por ELSON DE ARAÚJO AMORIM, cujo documento passa a ser parte integrante desta CONVENÇÃO, resolvem, de comum acordo devidamente discutidas as Cláusulas, adotar a presente Convecção, cujos termos regularão as relações de convivência entre os condôminos, devendo todos que possuem ou virem a adquirir frações ideais ou que vierem nele residir, e qualquer condição, se sujeitarem aos seus termos, aplicando-se as disposições da Lei 4591/64 e do Código Civil no que couber.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

É objeto desta Convenção o Condomínio Villa Verde, constituído de uma gleba de aproximadamente 20 há (vinte hectares), tendo como área privativa 1329,58 (treze hectares, vinte e nove ares e cinquenta e oito centiares), situado na Fazenda Sobradinho – DF, constituído de 184 (cento e oitenta e quatro) facões ideais com dimensões e distribuídas em conformidade com mapa de adesão, mapa este que fica fazendo parte integrante do presente instrumento, indissolúvelmente ligadas. As áreas privativas são transferíveis a terceiros e as área comuns, intransferíveis, destinada a via de acesso. O condomínio de divide em duas partes: a) uma primeira parte compreendendo a área de propriedade coletiva e de uso comum dos condôminos. As áreas de uso comum se destinam às vias de acesso; b) uma segunda parte composta por frações ideais e indissolúveis, ligada a área de uso comum, que se destinam aos proprietários, para seu uso privativo e de seus familiares. Os lotes destinados ao comércio poderão ser transformados em lotes exclusivamente residenciais. Os lotes destinados ao comércio serão obrigados ao cumprimento das restrições impostas neta Convenção em suas disposições finais e no Regime Interno.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DA ORGANIZAÇÃO E DO FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO**

**O Condomínio será administrado por um Síndico, por um Subsíndico, por um Conselheiro Consultivo, composto por 03 (três) membros efetivos e 01 (um) membro suplente e por um Conselho Fiscal, composto por 03 (três) membros efetivos e 01(um) membros suplente, todos proprietários de fração ideal, eleito pelos condôminos para um mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos. As inscrições dos candidatos para os cargos de síndico, Subsíndico, e Conselheiro Consultivo, deverão ser por chapa e para o Conselho Fiscal, deverá ser por candidatura individual. A Assembléia Geral Ordinária, órgão soberano nas deliberações do Condomínio, será realizada de 12 (doze) em 12 (doze) meses, na qual constará a pauta, a data e o local de realização da Assembléia. As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas a qualquer tempo pelo Síndico, Subsíndico ou por quatro condôminos. Ambas as Assembléias serão presididas pelo Síndico e na ausência dele pelo Subsíndico, que por sua vez, poderá ser substituído por qualquer um dos três membros do Conselho Consultivo. As Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias terão duas convocações, mediante entre ambas um período de trinta minutos. Competirá ao Secretário consignar em ata os assuntos deliberados nas Assembléias. A ata deverá Ser registrada em Cartório. O livro de presença deverá conter a assinatura dos presentes na assembléia. Os assuntos decididos na Assembléia obrigam todos os condôminos, independentes de seu comparecimento às respectivas assembléias (alteração realizada conforme Ata de Assembléia) do dia 15/04/2008 no Cartório de Sobradinho – DF).**

### **CLÁUSULA TERCEIRA: DOS PODERES DO SÍNDICO, SUBSÍNDICO, CONSELHO CONSULTIVO, CONSELHO FISCAL E COMISSÕES.**

#### **Do Síndico:**

O Síndico representará os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em assuntos pertinentes ao Condomínio e de interesse dos condôminos, podendo ainda, contratar e dispensar empregados, fixando-lhes a remuneração e as funções, superintender as obras de melhoramento relacionadas ao Condomínio, prestar contas aos proprietários dos recursos arrecadados, manter sob guarda, devidamente escriturados, os livros contábeis do Condomínio, cobrar e receber dos condôminos as taxas de condomínio e as taxas extras que virem a ser estabelecidas, podendo, para caso de inadimplência, constituir advogado com poderes da cláusula ad-judicia, representar o Condomínio junto a repartições públicas federais e estaduais, assinar guias, pagar impostos, abrir contas bancárias e assinar em conjunto com o Subsíndico os cheques emitidos em nome do condomínio, assinar contratos, estabelecer cláusulas e condições, receber citações e intimações, entregar ao seu sucessor todos os livros e documentos de propriedade do Condomínio, além de outras obrigações que sejam necessárias. O Síndico não Será o único responsável pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, sendo elas de responsabilidade de todos os condôminos. O Síndico terá direito a um pró-labore fixado em assembléia.

**Do Subsídico:**

O Síndico será substituído temporariamente pelo Subsídico em seus impedimentos eventuais e em caso de vacância, até o término do mandato, tendo direito ao mesmo pró-labore do Síndico.

**Do Conselho Consultivo:**

Compete ao Conselho Consultivo, que exercera sua função gratuitamente, orientar, aconselhar e auxiliar o síndico na administração do condomínio, comunicar aos condôminos as irregularidades porventura verificadas, analisar balancetes mensais e outros documentos, estabelecer, autorizar contrair compromisso até determinar limite ou despesas não previstas e de importância para boa administração do condomínio, considerada de caráter urgente.

**Do Conselho Fiscal:**

Compete ao Conselho Fiscal exercer a função de fiscal da administração analisando documentos que envolvam despesas, acompanhar a contabilidade e dar parecer sobre as contas demonstradas em balancetes mensais e emitir pareceres sobre assuntos de interesse financeiro do condomínio.

**Das Comissões de Trabalho:**

Poderão ser constituídas comissões de trabalho sem poderes de decisão, temporárias ou não, por preposição dos condôminos ou do Síndico, devendo os nomes ser submetidos ao Conselho Consultivo ou a assembléia cujas atribuições não poderão abranger assuntos já regulamentados na Convenção ou no Regime Interno.

**CLÁUSULA QUARTA: DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

As assembléias são os órgãos de deliberação máxima do Condomínio, devendo ser presidida pelo Síndico, pelo Subsídico ou por qualquer um dos membros do Conselho Consultivos. As convocações e deliberações serão estabelecidas no Regimento Interno, aprovadas pelos condôminos.

**CLÁUSULA QUINTA: DAS BENFEITORIAS E DO PATRIMÔNIO**

As benfeitorias erigidas nas frações ideais pertencem aos condôminos e se destinam ao uso e usufruto deles e de seus familiares. É vedado aos proprietários modificar a destinação das áreas ou descaracterizar sua finalidade, admitindo-se entretanto a alteração da área comercial para área residencial. O patrimônio adquirido

pelo Condomínio pertence apenas ao Condomínio, não podendo os condôminos dele dispor ou usufruir individualmente.

## **CLÁUSULA SEXTA: DAS TRANSFERÊNCIAS**

Os Condôminos têm direito de transferir sua propriedade a terceiros. O novo proprietário se submeterá as normas desta Convenção e ao Regimento Interno e assume a condição de condôminos respondendo pelos débitos existentes sobre sua unidade condominial, mesmo que negociado anteriormente a aquisição.

## **CLÁUSULA SÉTIMA: DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

São direitos dos Condôminos: a) usar, explorar, administrar e usufruir da sua fração ideal nos termos desta Convenção; b) utilizar-se das partes comuns do Condomínio; c) examinar os livros e arquivos do Condomínio, solicitando esclarecimentos ao Síndico; d) utilizar os serviços de portaria, ficando proibida à utilização dos empregados do Condomínio para serviços particulares, salvo se autorizado pelo síndico; e) comparecer às assembleias para discutir e votar; f) comunicar ao síndico as irregularidades por eles observadas; g) executar as benfeitorias em sua unidade condominial; h) fazer-se representar por procurador, condôminos ou não, nas assembleias realizadas pelo condomínio; i) sugerir alterações da Convenção observadas as devidas formalidades.

## **CLÁUSULA OITAVA: DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

São deveres dos condôminos: a) guardar o decoro e o respeito no uso das partes comuns, não as utilizando para fins diferentes daqueles a que se destinam; b) contribuir financeiramente para as despesas do condomínio, pelo número de suas frações ideais; c) não permitir a instalação de casa comercial, industrial, hotel, oficina mecânica, entre outras, em sua área privativa; exceto se for comercial; d) cumprir e fazer as normas desta convenção; e) comparecer às Assembleias Gerais convocadas pelo condomínio e cumprir o que dispõem a Convenção e o Regimento Interno.

Utilizar-se dos serviços à disposição, dentro dos limites estabelecidos, vedada sublocação de serviços, incluídos água, luz elétrica, esgoto sanitário e outros, vedada subdivisão da unidade condominial, abertura e utilização de passagem independente da portaria, outras atitudes que contrariem esta Convenção e Regimento Interno. Aplicam-

se aos moradores inquilinos os todos os deveres exceto o que for exclusivamente do condômino.

### **CLÁUSULA NONA: DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO**

Constituem despesas comuns do Condomínio: a) as relativas à conservação, limpeza e construção das partes e coisas comuns especialmente às ruas e áreas verdes; b) as relativas à portaria; c) as relativas à remuneração e encargos sociais dos empregados; d) as relativas ao pró-labore do Síndico; e) despesas com impostos e ou taxas que sejam atribuídas ao condomínio; e f) outras despesas de administração que venham a ser construídas.

### **CLÁUSULAS DÉCIMA: DAS INADIMPLÊNCIAS**

Os condôminos em atraso com o pagamento das contribuições que forem fixadas em assembléia pagarão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 20% (vinte por cento) sobre débito. Após três meses de atraso, o síndico poderá cobrar judicialmente o débito, acrescido de juros e multas assumindo ainda o Condômino inadimplente os honorários advocatícios. A taxa de multa poderá ser alterada, desde que votada em assembléia convocada para tal finalidade.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, ouvidos o Subsíndico e o Conselho Consultivo, que aplicarão onde couber, os dispositivos do Código Civil e da Lei nº 4.591, de 16.12.64, e outras que vierem a tratar do assunto. Esta Convenção deverá ser aprovada em Assembléia especialmente convocada para esta finalidade, obrigando-se o quorum de 2/3 (dois terços) dos condôminos em condições de votar, não se admitindo inadimplentes, sejam representados por procuradores ou pessoalmente, podendo exercer seu direito de voto de proceder a negociação do seu débito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e cumprindo o acordo. Devendo ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Será elaborado o Regime Interno do Condomínio, no qual deverão ser detalhados as normas de aplicação dos princípios desta Convenção, devendo ser aprovada em assembléia especialmente convocada, devendo ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Fica proibida a divisão da fração ideal em partes independentes, recusando-se o condomínio reconhecer qualquer transação envolvendo a subdivisão da fração, respeitada apenas decisão judicial, se for o caso.

A segurança do condomínio é dever de todos os condôminos em relação às partes comuns, devendo contribuir para sua manutenção diretamente ou por empresa especializada; a omissão por parte dos condôminos caracteriza convivência.

A segurança das unidades individuais é dever único e exclusivamente dos seus proprietários e ou moradores e inquilinos, devendo os mesmos providenciar às expensas a vigilância necessária, não respondendo o condomínio por quaisquer danos provenientes de roubos, furtos, incêndios e outros eventos.

O condomínio poderá contratar seguro para as partes comuns, a se suportado por todos os condôminos.

O seguro das unidades individuais será por conta e responsabilidade do proprietário e ou moradores inquilinos.

O condomínio poderá instituir um fundo de reserva e ser formado por taxa destinada a esse fim.

O acesso ao condomínio será única e exclusivamente pela portaria, vedado qualquer outro, seja nas partes comuns seja nas unidades individuais. O descumprimento desta obrigação acarretará o fechamento da passagem, independentemente de determinação judicial.

O acesso aos lotes comerciais se dará única e exclusivamente pela portaria de condomínio, atendendo as mesmas recomendações destinadas aos condôminos, moradores e inquilinos.

O condomínio poderá restringir o acesso aos lotes comerciais, determinando horário de abertura e encerramento, tipo de atividade e obediência à lei do silêncio e normas de meio ambiente, além de outras restrições que venham a ser decididas em assembléia convocada para esse fim.

## **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DO FORO**

Fica eleito o foro de Sobradinho/DF, para decidir sobre qualquer ação ou procedimento fundado no Condomínio, obrigando-se os proprietários de fração ideal, por si, seus herdeiros e ou sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições consubstanciadas na presente Convenção, elaborada na Cidade de Sobradinho/DF, a ser aprovada em assembléia geral especialmente para esse fim.

Assinaturas (nome fração ideal)

