



CONVENÇÃO COLETIVA

COMEL



PREÂMBULO

O presente instrumento tem como finalidade aditar e atualizar a Convenção Coletiva do Condomínio “Mansões Entre Lagos” devidamente registrada no Livro n. 1528 às fls. 176.º-177.º do Cartório do 1.º Ofício de Notas e Protestos de Brasília, em 11 (onze) de junho de 1989 (mil novecentos e oitenta e nove) e a Convenção Coletiva de 16 (dezesesseis) de maio de 2004 (dois mil e quatro), que mediante a aprovação de 2/3 (dois terços) de seus condôminos, possuindo originalmente as seguintes cláusulas e normas abaixo descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETIVO – É objeto desta Convenção o CONDOMÍNIO “MANSÕES ENTRE LAGO”, conforme mapa que fará parte integrante e inseparável da presente e que será levado a registro do competente Cartório juntamente com a presente, composto de quatro (4) etapas, assim discriminadas: Etapa I: composta de Módulo “A” – 46, frações com área total de 46125,00m²; “B” com 20 frações, com a área total de 23.300,00m²; “C”, com 18 frações com a área total de 19.200,00m²; “D” com 17 frações, com a área total de 18100,00m²; “E” com 16 frações, com área total de 16.900,00m²; “F” com 18 frações, com a área total de 20104m²; “G” com 36 frações, com a área total de 36.000,00m²; “H” com 38 frações, com a área total de 38000,00m²; “I” com 19 frações, com a área total de 19575,00m²; “J”, com 36 frações, com a área total de 36000,00m²; “K” com 27 frações, com a área total de 28700,00m²; “L”, com 36 frações e área total de 36.000,00m²; “M”, com 25 frações e 26900,00m²; “N”, com 38 frações e 38000,00m²; “O”, com 20 frações e 22.100,00m²; “P”, com 7 frações e 7320,00m²; “Q”, com 27 frações e 27.550,00m²; “R”, com 43 frações e 44400,00m²; “S”, com 41 frações e 42.600,00m²; “T”, com 35 frações de 36 e 36800,00m²; “U”, com 31 frações e 32900,00m²; “V”, com 11 frações e 11.280,00m²; “W”, com 13 frações e 16.120,00m²; “X”, com 29 frações e 29000,00m² e “Y”, com 22 frações e 22000,00m², totalizando 669 frações; ETAPA II – composta de Módulo “A”, com 40 frações e 50400,00m²; “B” com 16 frações e 16000,00m²; “C”, com 40 frações e 40000,00m²; “D”, com 40 frações e 40000,00m²; “E”, com 34 frações e 34000,00m²; “F”, com 38 frações e 38000,00m²; “G”, com 38 frações e 38000,00m²; “H”, com 38 frações e 38000,00m²; “I”, com 38 frações e 38000,00m²; “J”, com 34 frações e 34000,00m²; “K”, com 40 frações e 40000,00m²; “L”, com 20 frações e 20000,00m²; “M”, com 16 frações e 16000,00m²; “N”, com 40 frações e 40000,00m²; “O”, com 39 frações e 39000,00m²; “P”, com 38 frações e 38000,00m²; “Q”, com 38 frações e 38000,00m²; “R”, com 38 frações e 38000,00m²; “S”, com 34 frações e 34000,00m²; “T”, com 40 frações e 40000,00m²; “U”, com 20 frações e 20000,00m²; ETAPA III – Módulo “A”, com 18 frações e 28410,00m²; “B”, com 38 e 38000,00m²; “C”, com 32 frações e 32000,00m²; “D”, com 36 frações e 36000,00m²; “E”, com 36 frações e 36000,00m²; “F”, com 30 frações e 30.400,00m²; “G”, com 15 frações e 15.200,00m²; “H”, com 17 frações e 17.000,00m²; “I”, com 18 frações e 18000,00m²; “J”, com 21 frações e 23915,00m²; “K”, com 28 frações e 28000,00m²; “L”, com 34 frações e 34000,00m²; “M”, com 42 frações e 43840,00m²; “N”, com 33 e 36661,00m²; “O”, com 16 frações e 16000,00m²; “P”, com 20 frações e 20000,00m²; “Q”, com 08 frações e 7916,00m²; “R”, com 30 frações e 30000,00m²; “S”, com 30 frações e 30000,00m²; e “T”, com 14 frações e 15662,00m²; e, ETAPA IV – Módulo “A”, com 17 frações e 17350,00m²; Módulo “B”, com 16 frações e 16300,00m²; “C”, com 15 frações e 15.650,00m²; “D” 31 frações e 32100,00m²; “E”, com 19 frações e 19800,00m²; “F”, com 28 frações e 28000,00m²; “G”, com 16 frações e 17400,00m²; “H”, com 28 frações e 29700,00m²; “I”, com 11 frações e 11700,00m²; “J”, com 30 frações e 31800,00m²; “K”, com 27 frações e 27800,00m²; “L”, com 14 frações e 17.240,00m²; “M”, com 15 frações e 16440,00m²; “N”, com 28 frações e 28770,00m²; e, “O”, com 32 frações e 34408,00m²; totalizando 2231 frações com a área total de 2.309.789,00m²; as

vias de acesso totalizam uma área de 565.155,00m²; e, as áreas verdes 583.194,15m², totalizando uma área de 34.458.147,15m².

CLÁUSULA SEGUNDA: DA DIVISÃO DO CONDOMÍNIO – Que, o presente condomínio se divide em duas partes: a) uma primeira compreendendo as áreas públicas de propriedade coletiva e de uso comum dos condôminos. As áreas de uso comum se destinam às vias de acesso, recriação e demais finalidades que venham atender ao interesse socioeconômico da comunidade em consonância com a legislação vigente; b) uma segunda parte, composta por frações ideais, também indissolavelmente ligadas à área de uso comum, que destinam-se ao uso privativo dos condôminos e seus familiares.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA DENOMINAÇÃO E ENDEREÇO DO CONDOMÍNIO – Para fins de localização dos endereços dos proprietários e o competente registro junto à Empresa Brasileira de Correio e Telégrafos, bem como para outras finalidades, fica, desde já convencionado a denominação “CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS”, cada fração será identificada conforme exemplo a seguir: “CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS, ETAPA II, MÓDULO “B”, FRAÇÃO 03 – BRASÍLIA-DF”.

CLÁUSULA QUARTA: DA ORGANIZAÇÃO E DO FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO – O condomínio MANSÕES ENTE LAGOS representados por quatro etapas, será administrado por um síndico, um subsíndico e um conselho consultivo, composto por três membros e por um secretário, todos proprietários de frações ideais, eleitos pelos condôminos para um mandato de um (1) ano, podendo serem reeleitos para igual período. As Assembleias Gerais Ordinárias, órgão soberano na deliberação do condomínio, serão realizadas de seis (6) em seis (6) meses. O síndico convocará os condôminos mediante carta onde constarão a pauta a data e o local da Assembleia, e será assinada pelo Síndico, e na sua ausência, pelo Subsíndico. Quanto às Assembleias Gerais Extraordinárias, deverão ser convocadas a qualquer tempo pelo Síndico pelo Subsíndico ou por um quarto dos Condôminos. Ambas as assembleias serão presididas pelo Síndico e na sua ausência pelo Subsíndico, que por sua vês poderá ser substituído por um dos três membros do Conselho Consultivo. As assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias terão duas (02) convocações, com prazo de meia hora, no mínimo entre a primeira e a segunda chamada. Competirá ao secretário consignar em ata os assuntos deliberados nas assembleias, cujas atas serão assinadas pelo presidente da assembleia e secretário e devidamente registrada no competente Cartório, devendo os condôminos que participarem das reuniões, assinar o livro de presença, que ficará exposto na mesa diretora. Os assuntos decididos nas assembleias, serão de obediência obrigatória a todos os condôminos, independente de seu comparecimento as reuniões do condomínio, cabendo ao Síndico cumpri-los e fazer cumpri-los. Cabe também ao Síndico representar os Condôminos em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em assuntos pertinentes ao condomínio e de interesse dos condôminos, contratar e dispensar funcionários, fixando-lhes a remuneração e funções, superintender as obras de melhoramentos relacionadas ao condomínio, prestar contas aos proprietários dos recursos arrecadados, manter sob sua guarda devidamente escriturados, os livros contábeis do condomínio, cobrar e receber dos condôminos as taxas de condomínio e taxas extras que vierem a ser estabelecidas, podendo para tanto em caso de inadimplência, constituir advogados com poderes de cláusula “ad judicia!”, representar o condomínio junto a repartições públicas, Federais, Municipais, Estaduais e Autárquicas em geral, assinar todos e qualquer documentos necessários, cabíveis, consequentes e conexos, abrir e encerrar contas bancárias, assinar cheques, endossar cheques, retirar talonários, emitir cheques, assinar contratos, combinar cláusulas e condições de pagamentos, comunicar aos condôminos as citações que receber e entregar ao seu sucessor todos os livros e documentos de propriedade do

condomínio. O Síndico não é o único responsável pelas obrigações financeiras contraídas em nome do condomínio, sendo elas de responsabilidade de todos os condôminos, compete ao conselho consultivo aos condôminos as irregularidades porventura verificadas, assinar os balancetes mensais e auxiliar o Síndico na administração do condomínio.

CLÁUSULA QUINTA: DAS BENFEITORIAS – As benfeitorias erigidas nas frações ideais pertencem aos condôminos e se destinam ao uso e fruto deles e de seus familiares. É vedado a condomínio construir em sua fração ideal qualquer benfeitoria, que não seja aquela a que se destina.

CLÁUSULA SEXTA: DAS TRANSFERÊNCIAS – Os condôminos têm direito de transferir suas frações ideais bem como as benfeitorias nela existentes a terceiros, observando naturalmente o que dispõe o contrato de compromisso de compra e venda de fração ideal, e após o promitente comprador assinar o termo de adesão a esta convenção, documento esse que ficará em poder do condomínio, indicando que o proprietário se submeterá as normas vigentes explícitas nesta convenção.

CLÁUSULA SÉTIMA: DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS – São direitos dos condôminos:

- a) usar, explorar, administrar e usufruir sua unidade privativa, como lhes convier, desde que não infrinjam as disposições desta convenção e normas internas;
- b) usar as partes comuns do condomínio;
- c) examinar os livros e arquivos do condomínio, solicitar esclarecimentos ao síndico;
- d) utilizar os serviços de portaria, ficando proibida a utilização dos funcionários do condomínio, por parte dos condôminos, para serviços particulares, salvo se autorizados pelo Síndico;
- e) comparecer às Assembleias, discutir, votar e ser votado;
- f) comunicar ao síndico as irregularidades por eles observadas;
- g) executar as benfeitorias em sua área privativa;
- h) fazer-se representar por procuração com direito a voto;
- i) modificar esta convenção desde que seja pelo voto de dois terços dos condôminos.

CLÁUSULA OITAVA: DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS – São deveres dos condôminos:

- a) guardar o decoro e respeito no uso de sua fração ideal, bem como nas partes comuns do condomínio;
- b) contribuir financeiramente para as despesas do condomínio, pelo número de frações ideais;
- c) não permitir a instalação de qualquer benfeitoria a não ser aquela a que se destina a fração ideal;
- d) cumprir e fazer cumprir as normas explicitadas nesta convenção;
- e) comparecerem as assembleias organizadas pelo condomínio;

f) cumprir o que dispõe o regimento interno do condomínio.

CLÁUSULA NONA: DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO – Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparos, construção e reconstrução das partes comuns, especialmente as ruas, praças e áreas comunitárias;
- b) as relativas a residência do zelador e portaria;
- c) as relativas ao pró-labore do Síndico;
- d) despesas com impostos e ou taxas que sejam atribuídos ao condomínio;
- e) despesas com impostos e ou taxas que sejam atribuídas ao condomínio;
- f) pagamento das despesas de administração do condomínio, para as quais todos os condôminos se comprometem a participar com sua quota-parte.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS INADIMPLÊNCIAS – Os condôminos em atraso com o pagamento das contribuições que forem fixadas em Assembleias, pagarão juros de mora de 1%(hum) por cento a. m. ou fração de mês e multa de 10%(dez por cento) sobre o débito, assumindo ainda os honorários advocatícios e emolumentos em caso de cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Fica autorizada a ora Outorgante Declarante autorizada, desde já nomear provisoriamente o Síndico, o Subsíndico e o conselho fiscal, para a administração do condomínio, até que estes cargos sejam preenchidos através de eleição em assembleia geral ordinária ou extraordinária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO E DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS – Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas, ações e procedimentos fundados na presente convenção e no condomínio, obrigando-se os proprietários de frações ideais pro si e seus sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições consubstanciadas na presente convenção. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos o Subsíndico e o Conselho Consultivo, que aplicará onde couber a Lei 4.591 de 16.12.1964, bem como a legislação pertinente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Fica estabelecido que a regularização do condomínio, junto ao Governo do Distrito Federal, ficará por conta exclusiva do condomínio através de seu representante leg. E, de como assim o disseram, pediram-me e eu mandei datilografar a presente, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Dou-fé. Eu Maurício Gomes de Lemos, tabelião, a fiz datilografar, conferi, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas e subscrevo.

CONSIDERANDO que o Condomínio “Mansões Entre Lagos” passou por um evidente desenvolvimento urbano, assim como uma crescente evolução de seus habitantes; tanto qualitativamente quanto quantitativamente, uma vez que diante do transcurso de mais de 30 (trinta) anos de sua criação, atualmente é um dos maiores condomínios urbanos, em área das Américas, com seus 3.458.147,15m² (três milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, cento e quarenta e sete metros quadrados e 15 décimos), aproximadamente 345.8 ha (trezentos e quarenta e cinco hectares e oito ares) - área esta que fora reavaliada em processo de regularização que



reconheceu uma área de 3.940.600 m² (três milhões novecentos e quarenta mil e seiscentos metros quadrados), aproximadamente 394,1 ha (trezentos e noventa e quatro hectares e um are) - subdividido em 2.432 (duas mil, quatrocentas e trinta e duas) unidades residenciais e comerciais, que ainda não estão inclusos os apartamentos construídos e em construção das unidades comerciais mistas, ou seja, com a capacidade de crescer mais 1.600 (mil e seiscentas) unidades residenciais e comerciais; limitado a 08 (oito) unidades por lote comercial, sendo 02 (duas) lojas comerciais e 06 (seis) apartamentos, chegando à monta de 4.032 (quatro mil e trinta e duas) unidades;

CONSIDERANDO que a Convenção anteriormente transcrita e devidamente registrada está desatualizada em razão da evolução normativa nacional, como, por exemplo, a aprovação da Constituição de 1988 (mil novecentos e oitenta e oito), do novo Código Civil de 2002 (dois mil e dois) e do novo Código de Processo Civil de 2015 (dois mil e quinze);

CONSIDERANDO que em decisão judicial do juízo da Vara de Registros Públicos do DF, aos autos de n. 2003.01.1.078993-5, foi declarada a nulidade da Convenção Condominial de 11 (onze) de junho de 1989 (mil novecentos e oitenta e nove), registrado às fls. 176v-177v, do livro n. 1528 de 11 (onze) de maio de 1989 (mil novecentos e oitenta e nove), aprovada anteriormente pela Assembleia Geral dos Condôminos, assim como também foi declarada nula por meio de sentença a Convenção Condominial aprovada em tentativa de regularização da anterior, realizada em 16 (dezesseis) de maio de 2004 (dois mil e quatro) sob o registro n. 615407 de 17 (dezessete) de maio de 2004 (dois mil e quatro), ambas as convenções registradas no Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília, estando o condomínio atualmente sob a vigência de normativo nulo, porém, ainda utilizado factualmente pelos condôminos e administração;

CONSIDERANDO os bons e maus exemplos visualizados em condomínios similares em tamanho, diversidade cultural, quantitativo de unidades, índices de criminalidade, dificuldades urbanísticas e tempo de existência como: Condomínio “Vila do IAPI” de Porto Alegre, Condomínio “São Cristóvão” de Osasco, Residencial “Ignez Andreazza” do Recife, Condomínio “Único” de Guarulhos e o Condomínio “Aldeia do Vale” em Goiânia;

CONSIDERANDO que os condôminos anseiam pela modernização das normas condominiais, buscando a melhoria da vivência em comunidade e o interesse geral em prol de uma vida solidária e que assegure o bem estar de todas as pessoas, que não apenas habitam nesta localidade, mas que também trabalham e transitam pela mesma.

DECIDEM, INSTITUEM E APROVAM, OBRIGANDO-SE A CUMPRIR, os condôminos, titulares de direitos sobre a Gleba e composição anteriormente descrita como Condomínio “Mansões Entre Lagos – COMEL”, inscrita sob o CNPJ n. 26.474.213/0001-49 e sediada à Rodovia DF-250, km 2,5, Área Especial 01 da Etapa 1 do Condomínio “Mansões Entre Lagos”, Sobradinho, Brasília – DF, CEP: 73.255-900, aprovar mediante 2/3 (dois terços) dos condôminos, em assembleia soberana regularmente convocada para este fim, aditar, rever e reformular a convenção anteriormente transcrita, passando a vigorar sob os seguintes termos, cláusulas e normas:

CAPÍTULO I – DA NOMENCLATURA E SEDE

Art. 1.º Anteriormente este condomínio fora nominado de “Condomínio Mansões Entre Lago”, entendendo os condôminos por renomear o condomínio, para adequá-lo à forma que atualmente se pronuncia para: “CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS” ou “COMEL”.

Art. 2.º Quanto à sede do COMEL, entendem os condôminos por determinar que a mesma ficará sediada onde atualmente já se encontra, ou seja, à Rodovia DF-250, km 2,5, Área Especial 01 da Etapa 1 do COMEL, Sobradinho, Brasília – DF, CEP: 73.255-900.

CAPÍTULO II - DO OBJETIVO

Art. 3.º Esta Convenção tem por objetivo principal normatizar a convivência dos condôminos do COMEL, estabelecendo para todos os efeitos legais que o uso, direitos e obrigações relativas às frações ideais que o compõe, ficam regulamentadas pela presente Convenção e pelos documentos normativos à que esta Convenção remeta competência e que são aceitos por todos os condôminos.

Art. 4.º É norma complementar à Convenção do COMEL, o Regimento Interno, cujo qual contemplará em capítulos específicos as questões de projetos e obras, eleitoral e ambiental, e outras matérias que venham a ser aprovadas em assembleia, de formas transitórias ou não.

CAPÍTULO III – DA COMPOSIÇÃO DO COMEL

Art. 5.º O COMEL possui uma área total de 3.940.600m² (três milhões novecentos e quarenta mil e seiscentos metros quadrados), ou seja, 394,1 ha (trezentos e noventa e quatro hectares e um are), composto por 2.232 (dois mil, duzentos e trinta e dois) lotes residenciais unifamiliares, 200 (duzentos) lotes comerciais de uso misto, 16 (dezesseis) lotes de uso comunitário e de 19 (dezenove) lotes especiais distribuídos respectivamente em: Etapa I, Etapa II, Etapa III, Etapa IV, 1º Comércio Local, 2º Comércio Local, 3º Comércio Local, 4º Comércio Local e 5º Comércio Local, Praças, Reserva Ambiental, Parques Vivenciais, Clube Comunitário e Áreas Especiais, tudo da forma como dispõe o memorial descritivo e o projeto urbanístico, aprovado pelos órgãos governamentais competentes e que integrarão a presente Convenção quando devidamente homologados, ressalvadas quaisquer retificações que venham a ser apuradas por meio de levantamento topográfico e urbanístico.

§ 1.º As dimensões físicas de cada lote é a constante da planta baixa do COMEL, cumuladas com o Memorial Descritivo de cada uma dessas unidades, as quais são partes integrantes da presente Convenção, independentes de transcrição.

§ 2.º A subdivisão das unidades, acrescentando a mesma ao rol das 2.432 (duas mil, quatrocentas e trinta e duas) unidades já cadastradas, somente poderá ser realizada no caso dos edifícios que venham a ser subdivididos dentro das áreas comerciais locais 1CL, 2CL, 3CL, 4CL e 5CL, que não poderão ultrapassar quatro pavimentos (térreo mais três andares) com no máximo 02 (dois) apartamentos por andar e 02 (duas) lojas no térreo, limitando a 01 (um) subsolo optativo por lote, não sendo permitida a construção de cobertura para uso individual ou coletivo, onde o subsolo apenas poderá ser utilizado como estacionamento, depósitos ou cozinha de apoio às lojas do térreo. Fica terminantemente proibido o uso do subsolo para fins residenciais, além de construir e zelar pelo passeio público, não obstruí-lo ou utilizá-lo como comércio e estacionamento.

§ 3.º O COMEL não permite a construção de prédios ou edifícios fora das áreas comerciais locais, especiais ou comunitárias, podendo, contudo, edificar construções de no máximo 02 (dois) pavimentos (térreo mais um andar superior) nos lotes residenciais.



§ 4.º Fica terminantemente proibida, sob qualquer hipótese, a subdivisão dos lotes ou unidades condominiais residenciais, bem como a utilização das frações ideais com a finalidade diferente daquelas constantes do memorial descritivo, com exceção das áreas comerciais locais, especiais ou comunitárias, desde que aprovado o projeto pelo COMEL, além da obra se sujeitar à supervisão da construção e, devendo posteriormente ser requerido o arquivamento do projeto no COMEL com o registro das demais unidades fracionadas, para efeito de cobrança de taxa condominial e adequação das necessidades urbanísticas de manutenção e prestação de serviços.

§ 5.º Antes do início da construção ou reforma de qualquer monta dentro do COMEL, deverá o condômino apresentar na administração do COMEL, o projeto arquitetônico em meio digital, elaborado por profissional habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, ou registrado no Conselho de Engenharia e Agronomia – CREA DF. O projeto deverá obedecer aos parâmetros urbanísticos e edícios contidos no Regimento Interno e estar em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar n. 948 de 16 de janeiro de 2019); com o Código de Obras e Edificações do DF – COE (Lei Distrital n. 6.138 de 26 de abril de 2018); com as normas ambientais e normas de acessibilidade, sob pena de embargo por parte do Síndico, conforme especificações técnicas previstas no Regimento Interno e aplicação de sanções previstas nesta Convenção. Além do projeto arquitetônico, o interessado deverá apresentar ao COMEL, em meio digital, uma cópia do documento de posse e/ou propriedade do lote; o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de projeto e/ou de execução, emitido por profissional habilitado e as Certidões de Registro e Quitação de pessoa Física e/ou Jurídica do profissional e/ou empresa envolvidos no processo de projeto e/ou execução de obras e serviços de arquitetura e engenharia.

CAPÍTULO IV – DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Art. 6.º O COMEL é estruturado administrativamente da seguinte forma:

- I – Assembleia Geral;
- II – Diretoria do Condomínio;
- III – Conselho Consultivo;
- IV – Conselho Fiscal;
- V – Conselho Ambiental;
- VI – Comissões Permanentes;
- VII – Comissões Temporárias.

§ 1.º Todos os candidatos a cargo eletivo, membro de Conselho, membro de Comissão e funcionários do COMEL devem ter bons antecedentes criminais, possuir “ficha limpa” (Lei Complementar 135/2010 aplicada por analogia), ou seja, não podem ter nenhuma condenação criminal ou de improbidade administrativa na data da inscrição com julgamento em 2.ª (segunda) instância nos últimos 08 (oito) anos, além de não possuir dívidas com o COMEL e que sua unidade não esteja fracionada irregularmente ou que altere a sua destinação, conforme delineado no artigo 5.º, § 2.º e § 4.º desta Convenção.

§ 2.º A Diretoria do Condomínio será escolhida mediante processo eleitoral a realizar –se a cada 02 (dois) anos, nos termos do regramento eleitoral e do art. 1.347 do Código Civil, podendo seus membros serem reeleitos por no máximo um pleito, não se admitindo candidatura de cônjuges, companheiros sob união estável, filhos, ascendentes e descendentes até o 4.º grau de candidatos empossados no mandato anterior, assim como não será admitido a troca de cargos dentro da mesma chapa, buscando eternizar o mandato, se excluindo desta regra geral apenas parentes de toda espécie que sejam proprietários de unidades autônomas distintas da unidade do candidato anterior.

Seção I – Da Assembleia Geral

Art. 7.º As Assembleias Gerais serão compostas exclusivamente por condôminos adimplentes, representando o poder máximo de decisão do COMEL, sendo ordinárias ou extraordinárias.

§ 1.º Nas Assembleias Gerais será aplicado o disposto no art. 1.335, inciso III, do Código Civil, sendo vedada a participação e voto do condômino inadimplente.

§ 2.º Considera-se condômino inadimplente o devedor de taxas condominiais, taxas extras, multas e acréscimos decorrentes da inadimplência, ou seja, de obrigações de pagar para o COMEL não prescritas ou perseguidas judicialmente e casos de confissão de dívida, ficando estipulado o marco temporal da prescrição os últimos 05 (cinco) anos a contar retroativamente da data da aprovação da presente Convenção. Também considerando inadimplente o condômino devedor de obrigações de fazer, resultantes de notificações e autuações irrecorríveis.

§ 3.º Não será considerado inadimplente o condômino de unidade comercial regularmente fracionada, na forma do § 2.º do art. 5.º desta Convenção, por dívida anterior à data da aprovação da presente Convenção, dívida esta existente sobre o imóvel quando da aprovação desta Convenção.

§ 4.º A Assembleia Geral Ordinária será realizada 02 (duas) vezes por ano, sendo a 1.ª (primeira) no mês de março e a 2.ª (segunda) no mês de setembro de cada ano, enquanto que, a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser realizada sempre quando necessário e dentro do que estabelece esta Convenção, o Regimento Interno e o regramento eleitoral.

§ 5.º A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária deverão ser convocadas com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, mediante publicação de Edital fixado em painel físico na entrada do COMEL, constando obrigatoriamente a pauta da assembleia em jornal de grande circulação, por iniciativa do Síndico, ou na sua ausência, impedimento ou omissão, pelo Subsíndico e Secretário-Geral, pelo Conselho Fiscal ou por iniciativa de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) dos condôminos, tanto adimplentes como inadimplentes, nos termos do art. 1.350, § 1.º do Código Civil.

§ 6.º A Assembleia Geral será instalada em 1.ª (primeira) chamada com o quórum de metade mais 01 (um) dos condôminos adimplentes, ou em 2.ª (segunda) chamada, 30 (trinta) minutos após a 1.ª (primeira), com qualquer número de condôminos adimplentes presentes, que deliberarão sobre os assuntos constantes em pauta publicada no edital.

Art. 8.º As Assembleias Gerais serão presididas pelo Síndico, ou na sua ausência, pelo Subsíndico ou pelo Secretário-Geral.

§ 1.º Em caso de convocação feita pelo Conselho Fiscal, a Assembleia será presidida pelo



Presidente do Conselho Fiscal, ou por outro membro que este designar.

§ 2.º No caso de convocação feita por 25% (vinte e cinco por cento) dos moradores, a Assembleia será presidida por 01 (um) dos moradores adimplentes, que seja eleito pela própria Assembleia convocada, logo de seu início como primeiro ato deliberativo.

§ 3.º Na ausência de qualquer membro da Direção do Condomínio, bem como que da Presidência do Conselho Fiscal, durante a realização da Assembleia Geral, poderá a própria Assembleia eleger, nomear e empossar nova mesa para os trabalhos, composta por 01 (um) Presidente de Mesa e por 01 (um) Secretário de Mesa, que ficarão incumbidos da condução dos trabalhos, redação da respectiva Ata e, registro da mesma no respectivo Cartório de Notas, sendo contudo, terminantemente proibido à Assembleia Geral, manifestar sobre temas que não foram previamente incluídos em pauta e publicados em Edital com 15 (quinze) dias de antecedência.

§ 4.º As decisões da Assembleia Geral serão consideradas aprovadas quando obtiverem o voto da maioria simples dos condôminos presentes em condições de votar, ou seja, que estejam adimplentes com suas obrigações pecuniárias para com o COMEL.

§ 5.º Para alterar os termos da presente Convenção será necessário que as deliberações da Assembleia Geral sejam aprovadas por quórum mínimo de 2/3 (dois terços) dos condôminos, estando os mesmos adimplentes ou inadimplentes com suas obrigações pecuniárias para com o COMEL.

§ 6.º O processo de votação em Assembleia Geral será por lote que o condômino possua podendo, portanto, um mesmo condômino deter mais de 01 (um) voto.

§ 7.º Em processo de votação em Assembleia Geral será terminantemente proibida a votação por aclamação, devendo obrigatoriamente ser citado o quantitativo de votos a favor, dos votos contra, dos votos em branco (abstenções) e dos votos nulos (quando verificada a irregularidade antes, durante ou após a votação).

§ 8.º O processo de votação em Assembleia Geral poderá também ser realizado por meio de sistemas eletrônicos, nos termos do art. 121 da Lei 6.404/1976, que se aproveita por analogia normativa, podendo a Assembleia Geral adotar a sistemática de realização de Assembleia Eletrônica e votação em assembleia, por meio de maioria simples em Assembleia Geral Ordinária a ser oportunamente proposto, ficando a cargo da Assembleia Geral anterior a escolha do sistema eletrônico mais adequado.

§ 9.º O voto em Assembleia Geral, via de regra, é pessoal e intransferível, sendo permitido ao cônjuge ou companheiro do condômino votar em seu lugar, desde que provada a união por meio de documento idôneo, ou por seu procurador, devidamente constituído por meio de procuração pública com poderes específicos para o exercício do voto.

§ 10.º Os documentos colhidos dos cônjuges, companheiros e procuradores, que legitimam a representação dos condôminos deverão ser copiados pela organização da Assembleia para arquivamento dos mesmos e, posterior comprovação da regularidade da Assembleia, caso seja necessário.

Art. 9.º As decisões das Assembleias Gerais são de obediência obrigatória à todos os condôminos, Comissões, Conselhos e Direção do Condomínio, cabendo ao Síndico a adoção das medidas necessárias para que as mesmas sejam rigorosamente cumpridas.



Art. 10.º O não comparecimento de qualquer condômino, conselheiro, membro de comissão e membro de direção à Assembleia Geral, regularmente convocada, não os desobrigam a cumprir as deliberações aprovadas na mesma, em proteção ao interesse da coletividade.

Art. 11.º Os assuntos discutidos, votados e aprovados nas Assembleias Gerais serão transcritos em atas específicas que serão registradas em cartório de notas, com o registro do comparecimento dos condôminos em correspondente livro de presença, cabendo aquele que presidir o ato, providenciar o Termo de Abertura e de Encerramento no livro de presença, sendo que este livro será parte integrante e inseparável das Atas das Respectivas Assembleias.

Art. 12.º Para promover a alteração do Regimento Interno e de outras normas condominiais, bem como para a aprovação da Proposta Orçamentária Anual, da Prestação de Contas Anual e para Afastamento de membros da Direção, dos Conselhos e Comissões, com exceção dos cargos de Síndico e Subsíndico, será necessária a maioria absoluta dos condôminos presentes em Assembleia Geral e que estejam habilitados a votar.

Art. 13.º O Regimento Interno regulamentará as formas de condução dos trabalhos durante a realização da Assembleia Geral Ordinária, da Assembleia Geral Extraordinária e da Assembleia Geral Extraordinária Eleitoral.

Art. 14.º No Item “Assuntos Gerais”, previsto em pauta de Assembleia Geral, inclusive em Edital devidamente publicado, não poderão ser incluídas questões que tratem de:

- a) Modificação de Proposta Orçamentária.
- b) Aprovação de Contas.
- c) Destituição de Membros da Diretoria.
- d) Modificação de quaisquer normas do COMEL.
- e) Aumento de despesas.
- f) Criação de Taxa Extra.
- g) Reajuste de Taxa do COMEL.
- h) Cancelamento de Resolução de Assembleia anterior.
- i) Plano Urbanístico, Plano Ambiental e outros que estejam vinculados ao processo de regularização do COMEL.

Art. 15.º As decisões da Assembleia Geral, seja Ordinária ou Extraordinária, serão regulamentadas por meio de Resoluções transcritas pela Direção dentro dos parâmetros definidos pela Assembleia Geral.

Art. 16.º São competentes para encaminhar propostas de resolução para a Assembleia Geral a Diretoria, o Conselho Fiscal, o Conselho Consultivo, o Conselho Ambiental ou qualquer condômino adimplente; por via de requerimento próprio, endossado pelas assinaturas de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) dos condôminos adimplentes com suas obrigações pecuniárias para com o COMEL.



Art. 17.º As Resoluções aprovadas pelas Assembleias Gerais serão assinadas pelo Presidente de Mesa da respectiva Assembleia Geral e anexadas à Ata da Assembleia em que foram aprovadas, para que seja promovido o devido registro cartorário, devendo após, ser encaminhada uma cópia para a Administração do COMEL para ser assinada pelo Síndico, arquivada e numerada sequencialmente, para posterior disponibilização aos condôminos e interessados.

Parágrafo Único. Para garantir a maior publicidade possível das deliberações da Assembleia, será feita a leitura do resumo (Ementa) das deliberações tomadas pela Assembleia, que será realizada ao final da mesma, devendo também ser sujeita à aprovação antes do encerramento dos trabalhos, para que esta Ementa seja prontamente disponibilizada por meio eletrônico, enquanto se procede ao registro da Ata.

Subseção I – Da Assembleia Geral Ordinária

Art. 18.º A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á nas datas estabelecidas nesta Convenção, fazendo-se necessário apenas que sua pauta seja definida e devidamente registrada com 15 (quinze) dias de antecedência, por meio de edital fixado em painel físico na entrada do COMEL, publicado em jornal de grande circulação (seja ele eletrônico ou impresso) e em sítio eletrônico do COMEL; convocada por quem detém competência para tanto, nos termos do art. 7.º, § 5.º desta Convenção.

Parágrafo Único. Caso o Síndico não proceda à convocação da Assembleia Geral Ordinária em até 16 (dezesesseis) dias antes da data prevista para a realização da mesma, competirá a qualquer um dos membros da Direção do Condomínio, a realização da convocação e publicação do Edital, e na omissão destes, ao Presidente do Conselho Fiscal, não podendo os demais membros do Conselho procederem este ato.

Art. 19.º A Assembleia Geral Ordinária será convocada obrigatoriamente:

- a) No mês de março de cada ano, para deliberar sobre a Prestação de Contas da Direção do Condomínio e sobre o Relatório Conselho Fiscal, referente ao exercício anterior.
- b) No mês de setembro de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária Anual do COMEL para o ano subsequente.
- c) No mês de setembro dos anos eleitorais, para promover a eleição e nomeação da Comissão Eleitoral que será responsável pelo acompanhamento do processo eleitoral com a finalidade de eleger uma nova Direção do Condomínio.
- d) Somente em caso de candidatura à reeleição, em ano eleitoral, as contas do COMEL serão prestadas em assembleia, 30 (trinta) dias antes, da abertura do processo eleitoral previsto no Regimento Interno.

Subseção II – Da Assembleia Geral Extraordinária

Art. 20.º A Assembleia Geral Extraordinária poderá se reunir em qualquer momento que seja necessária a sua convocação, fazendo-se necessário apenas que sua pauta seja definida com 15 (quinze) dias de antecedência, devidamente registrada por meio de Edital, fixado em painel físico na entrada do COMEL, publicado em jornal de grande circulação (seja ele eletrônico ou impresso) e em sítio eletrônico do COMEL, convocada por quem detém competência para tanto, na forma do art. 7.º, § 5.º desta Convenção:

Art. 21.º A Assembleia Geral Extraordinária deliberará, dentre outros assuntos, sobre os seguintes temas:

- a) Criar normas complementares a esta Convenção, alterar, modificar e atualizar o seu conteúdo.
- b) Autorizar a concessão de prestação de serviços para atender as necessidades do COMEL.
- c) Autorizar a modificação das benfeitorias existentes nas áreas em comum do COMEL.
- d) Autorizar a realização de gastos com obras, benfeitorias, melhorias, inovações e ações de natureza semelhante, desde que previsto no Orçamento aprovado em Assembleia Geral Ordinária.
- e) Fixar e reajustar o pró-labore dos membros da Direção do Condomínio e a ajuda de custos para os membros dos Conselhos e Comissões, na forma que dispuser esta Convenção e o Regimento Interno do COMEL, devendo as modificações apenas entrarem em vigência no exercício financeiro do ano seguinte (1º de janeiro de cada ano).
- f) Conceder crédito suplementar para atender os casos de necessidade emergencial, devidamente comprovado por meio de proposta encaminhada pela Direção do Condomínio.
- g) Aprovar o Regimento Interno do COMEL e suas alterações.
- h) Instituir, revisar e reajustar a Taxa Condominial, a Taxa Extra e as Multas previstas nos demais normativos internos, na forma que dispuser esta Convenção e o Regimento do COMEL com a aprovação da maioria simples dos presentes em Assembleia.
- i) Autorizar a realização de Programa de Renegociação de dívidas dos condôminos para com o COMEL.
- j) Deliberar em grau de recurso, ou seja, em última instância administrativa, sobre Recurso Administrativo interposto por condômino contra decisão proferida pelo Síndico na forma prevista nesta Convenção e no Regimento Interno.
- k) Deliberar sobre a instituição de comissões permanentes e temporárias, bem como a aprovação dos planos urbanísticos, ambiental, de segurança e outros que venham a ser instituídos pelo Regimento Interno.
- l) Sujeitar à Assembleia a aprovação de alienação de todo e qualquer bem imóvel, bens móveis e semoventes definidos pelo Regimento Interno.

Parágrafo Único. O COMEL dará preferência de venda aos condôminos quando qualquer bem de sua propriedade for alienado, devendo a administração tornar pública, tanto a disponibilidade do bem, como para quem foi vendido e os valores de avaliação e venda, tudo conforme procedimento a ser definido pelo Regimento Interno.

Seção II – Da Diretoria do Condomínio

Art. 22.º A Diretoria do COMEL terá uma composição mínima, formada pelos seguintes cargos eletivos:

- a) Síndico.

b) Subsídico.

c) Secretário-Geral.

§ 1.º No caso de impedimento, afastamento definitivo ou temporário, renúncia ou vacância do cargo de Síndico, o mesmo será substituído pelo Subsídico, e na impossibilidade deste, pelo Secretário-Geral.

§ 2.º Sendo o cargo de Síndico declarado vago de forma definitiva, na primeira metade do mandato, e, não sendo ocupado pelo Subsídico ou Secretário-geral, o presidente do Conselho Fiscal assumirá o cargo e deverá convocar a Assembleia para nomeação da Comissão Eleitoral no prazo máximo de 15 (quinze) dias, devendo o processo eleitoral se encerrar em no máximo, 60 (sessenta) dias.

§ 3.º Em caso de vacância dos cargos de Síndico, Subsídico e Secretário-Geral, o Síndico eleito nos termos do parágrafo anterior cumprirá apenas o restante do mandato do antecessor.

§ 4.º Assumindo o Presidente do Conselho Fiscal o cargo de Síndico, na 2.ª (segunda) metade do mandato, na forma disposta no parágrafo primeiro deste artigo, o mesmo assumirá o cargo até a conclusão do mandato.

§ 5.º Na vacância de todos os membros da Diretoria e do Presidente do Conselho Fiscal, qualquer membro dos demais conselhos ou comissões deverá promover a convocação da Assembleia Eleitoral no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

§ 6.º Apenas os condôminos que exerçam os cargos de Síndico, Subsídico e Secretário-Geral poderão receber pró-labore em razão do exercício de seus cargos, não havendo remuneração para os condôminos que exerçam quaisquer outros cargos.

§ 7.º A criação e extinção de cargos da Diretoria do Condomínio somente poderão ser efetuadas pela Assembleia Geral, por modificação desta Convenção, com a delimitação de sua remuneração e inclusão ou exclusão apenas no processo eleitoral subsequente, garantindo a vigência do cargo até o final do mandato em caso de extinção.

Art. 23.º Os membros da Diretoria, Síndico e Subsídico disponibilizarão agenda para atendimento pessoal aos condôminos e às suas respectivas atribuições no período de funcionamento da administração, de modo que não haja descontinuidade dos serviços prestados pelo COMEL.

§ 1.º A Diretoria do Condomínio não poderá eximir-se de suas responsabilidades e, ainda que exerça outra atividade profissional, responderá por quaisquer irregularidades ocorridas na administração durante a sua ausência do condomínio.

§ 2.º Somente será admitida a representação judicial ou extrajudicial do COMEL na figura do Síndico ou Subsídico, sendo excepcionalmente, o Secretário-Geral e Presidente do Conselho Consultivo, na ausência dos dois primeiros.

Art. 24.º Não será admitido, de nenhuma forma, a contratação de Síndicos profissionais terceirizados ou empresas de administração de condomínios para a gestão do COMEL.

Art. 25.º Em razão dos membros dos Conselhos e das Comissões exercerem suas atividades de

forma gratuita e absolutamente voluntária, não haverá o estabelecimento de jornada de trabalho, porém, haverá a responsabilização civil daqueles que se comprometerem a exercer os cargos, mediante termo de compromisso, devendo cumprir com as suas obrigações previstas nesta Convenção e nas normas do COMEL, ressaltando que o COMEL garantirá apenas o reembolso dos custos que estes tenham em razão do exercício do cargo e dentro do que o Regimento Interno estabelece, limitando-se aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral.

Art. 26.º O pró-labore dos cargos de Síndico, Subsíndico e Secretário-Geral, tal qual a ajuda de custo a ser paga aos membros dos Conselhos e Comissões, será arbitrada pela Assembleia Geral.

§ 1.º É vedado qualquer tipo de isenção de taxas condominiais de qualquer membro da administração.

§ 2.º O pró-labore arbitrado pela Assembleia respeitará a proporção em que o Subsíndico receba 60% (sessenta por cento) do pró-labore do Síndico e, o Secretário Geral, receba 20% (vinte por cento) do valor do pró-labore do Síndico.

Art. 27.º Os atos administrativos exercidos pelos membros da Diretoria do Condomínio serão denominados de Portaria, enquanto os atos normativos, serão denominados de Resoluções, devendo em ambos os casos, serem devidamente numerados, publicados e arquivados pela Secretaria-Geral, com a finalidade de dar amplo e irrestrito acesso à terceiros interessados e aos condôminos.

Art. 28.º A Diretoria do Condomínio será eleita para um mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleita apenas uma única vez em mandato subsequente, dentro dos parâmetros conferidos pelo Regimento Interno, respeitado os termos do art. 22 retro.

§ 1.º Para os cargos de Síndico, Subsíndico e Secretário-Geral, será exigência mínima para o registro de candidatura, eleição e posse nos cargos, ser o candidato proprietário de unidade ideal e morador do condomínio; enquanto que para os cargos do Conselho Fiscal, a formação preferencialmente exigida será na área técnica ou tecnológica em contabilidade ou áreas correlatas.

§ 2.º Para os cargos de Conselhos e demais Comissões, a formação mínima exigida será de nível médio, ou o candidato deter notório conhecimento na área da função pretendida.

Art. 29.º Conforme previsto no art. 1.349 do Código Civil, poderá a Assembleia Geral Extraordinária, convocada especialmente para a finalidade de destituição do Síndico ou de qualquer outro membro da Diretoria do Condomínio, mediante voto da maioria absoluta dos condôminos adimplentes presentes, determinar a destituição do referido membro ou até mesmo de toda a Diretoria, podendo esta Assembleia ser convocada por 25% (vinte e cinco por cento) dos condôminos adimplentes, nos termos do art. 1.350, § 1.º do Código Civil.

Parágrafo Único. Em caso de inadimplência do Síndico com as suas obrigações, em especial quando não apresentar pelo menos 02 (dois) balancetes mensais consecutivos, mediante justificativa referendada pelo Conselho Fiscal, poderá o mesmo sofrer destituição do cargo, conforme transcrito no Caput deste artigo, garantido o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Subseção I – Do Síndico

Art. 30.º Além das atribuições legalmente estabelecidas pelo Código Civil ao Síndico do COMEL, também será sua atribuição:



- I – Representar ativa e passivamente o COMEL, em juízo ou fora dele, exercendo suas funções sempre em defesa dos interesses coletivos, nos limites de suas atribuições conferidas pelas leis e pela Convenção, além do Regimento Interno, Portarias e Resoluções do COMEL;
- II – Exercer a administração do COMEL observando os princípios da moralidade, impessoalidade, publicidade e probidade, zelando pela segurança e pela qualidade dos serviços prestados;
- III – Propor a constituição de comissões temporárias apresentando a proposta ao Conselho Consultivo, e em seguida, submetendo-a à Assembleia Geral, na forma que dispuser o Regimento Interno do COMEL;
- IV – Aplicar as sanções estabelecidas na Convenção, no Regimento Interno e demais normas do COMEL;
- V – Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as demais normas do COMEL;
- VI – Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
- VII – Contratar ou Dispensar pessoa física ou jurídica, fixando suas funções e remunerações conforme quadro de pessoal definido no Regimento Interno e proposta orçamentária;
- VIII – Autorizar, acompanhar as obras e serviços contratados pelo COMEL e liberar pagamento mediante medição e liberação de fiscalização independente, nos termos do regimento interno;
- IX – Efetuar o pagamento das despesas, mediante transferência bancária identificada, cartão de débito corporativo (até o limite estabelecido pela Assembleia Geral) ou emissão de cheques nominais, sendo vedado a entrega de cheques em garantia à empresas de “factoring” ou bancos e, devendo os cheques serem assinados pelo Síndico e pelo Subsíndico;
- X – Apresentar mensalmente ao Conselho Fiscal, até o dia 10 (dez), documentação relativa às despesas e receitas do mês anterior; o balancete do respectivo período será publicado no boleto da taxa de condomínio e no sítio eletrônico, no mês seguinte;
- XI – Submeter anualmente à Assembleia Geral Ordinária, prevista para março de cada ano, o Relatório de Gastos anual mediante balanço detalhado, sujeitando assim a sua Prestação de Contas à aprovação da Assembleia; devendo fazer a divulgação do Balanço e relatório do Conselho Fiscal com 15 (quinze) dias de antecedência da ocorrência da Assembleia, quando for realizada a convocação da Assembleia;
- XII – Deixar acessível a qualquer condômino os Relatórios trimestrais e o Relatório anual emitidos pelo Conselho Fiscal, bem como a respectiva manifestação da Assembleia Geral sobre a Prestação de Contas de todos os exercícios fiscais, inclusive a disponibilização em meio eletrônico, ou seja, no sítio do COMEL;
- XIII – Submeter anualmente à Assembleia Geral Ordinária, prevista para setembro de cada ano, a Proposta Orçamentária para o ano seguinte, sujeitando assim a sua previsão orçamentária à aprovação da Assembleia; devendo fazer a divulgação do orçamento e relatório do Conselho Fiscal, com 15 (quinze) dias de antecedência da ocorrência da Assembleia, quando for realizada a convocação da Assembleia;
- XIV – Sempre notificar por escrito, por via de correspondência física e eletrônica, o condômino

que infringir a Convenção, o Regimento, ou qualquer outra norma interna do COMEL, sendo vedada a sua omissão quanto à esta obrigação sob pena de responsabilização direta por sua inércia;

XV – Baixar Portarias de sua competência formalizando os atos administrativos do COMEL, dando publicidade às mesmas mediante divulgação em meio eletrônico, redes sociais e quadro de avisos localizado na sede do COMEL;

XVI – Realizar despesas extraordinárias e urgentes, não previstas no orçamento anual, aprovado pela Assembleia Geral na proporção de até 5% (cinco por cento) da receita mensal, de forma incondicionada e não cumulativa; acima de 5% (cinco por cento) somente sob a condição de aprovação de Assembleia Extraordinária;

XVII – Realizar negociações, transações e quitações em acordos extrajudiciais ou judiciais dentro dos parâmetros definidos pela Assembleia, em relação às obrigações devidas pelos condôminos ao COMEL; sejam estas obrigações de pagar, não fazer ou fazer, na busca de garantir o recebimento mais célere possível nas lides e apaziguar o convívio em comunidade do devedor com o restante dos condôminos e a própria administração;

XVIII – Guardar e conservar contratos, principais documentos e livros contábeis do COMEL, devendo os mesmos serem registrados em cartório de registro de títulos e documentos.

Art. 31.º O Regimento Interno disporá sobre demais atribuições e funções de competência do Síndico.

Art. 32.º Poderá o Síndico delegar suas atribuições e funções administrativas ao Subsíndico e Secretário-Geral dentro do que verificar ser necessário e funções técnicas específicas à profissional especialista na respectiva área, não se eximindo de suas responsabilidades.

Parágrafo Único. É vedado ao Síndico ou a quem ele delegar, contratar cônjuge (companheiro(a), convivente e/ou em união estável e do gênero), bem como parentes até o 6.º (sexto grau) dos membros da diretoria executiva.

Subseção II – Do Subsíndico

Art. 33.º O Subsíndico terá as seguintes atribuições:

I – Atuar conjuntamente com o Síndico do COMEL na tomada de decisões auxiliando-o naquilo que for necessário;

II – Representar o COMEL como preposto ou representante (judicial ou extrajudicial) do condomínio quando estiver impedido o Síndico em razão de suas funções na administração do COMEL;

III – Exercer as funções que o Síndico lhe delegar; inclusive realizar despesas extraordinárias e urgentes, na forma do inciso XVI do art. 30.º desta Convenção;

IV – Administrar conjuntamente os Recursos Humanos do COMEL, tanto quanto fiscalizar as atividades desenvolvidas pelos funcionários do COMEL;

V – Supervisionar conjuntamente o Jurídico do COMEL, assim como fiscalizar as atividades desenvolvidas pelos escritórios e advogados contratados;



VI – Supervisionar conjuntamente à Tesouraria do COMEL, do mesmo jeito que fiscalizar as atividades desenvolvidas pelos contadores contratados;

VII – Acompanhar as obras e serviços contratados pelo COMEL.

§ 1.º As atribuições descritas acima não eximem o Síndico de suas responsabilidades legais.

§ 2.º No caso de divergência na tomada de decisões, prevalecerá a opinião do Síndico.

Art. 34.º O Subsíndico, quando da substituição definitiva do Síndico em suas funções, cumulará as atribuições de Síndico e de Subsíndico, sem isto significar motivo de reajuste ou aumento da remuneração, em razão especificamente da cumulação, porém, passará a receber a remuneração do cargo que ocupará na substituição.

Subseção III – Do Secretário-Geral

Art. 35.º O Secretário-Geral terá as mesmas atribuições do Subsíndico do COMEL, quando na ausência deste, e terá as mesmas atribuições do Síndico e Subsíndico do COMEL quando da ausência de ambos simultaneamente, tal e qual também será suas atribuições o que abaixo se classifica:

I – Zelar, organizar e disponibilizar os documentos da administração do COMEL, do Conselho Fiscal, Conselho Consultivo, Conselho Ambiental, Comissão Eleitoral e Comissões Temporárias;

II – Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as Atas das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;

III – Transcrever tudo que for debatido nas Assembleias Gerais e confeccionar a minuta final da ata a ser registrada em cartório;

IV – Registrar as Atas das Assembleias Gerais do COMEL no respectivo Cartório competente.

Art. 36.º O Secretário-Geral quando da substituição definitiva do Subsíndico ou do Síndico em suas respectivas funções, cumulará as atribuições de Subsíndico ou até de ambos, sem isto significar motivo de reajuste ou aumento da remuneração, em razão especificamente da cumulação, porém, passará a receber a remuneração do cargo que ocupará na substituição.

Seção III – Do Conselho Consultivo

Art. 37.º O Conselho Consultivo do COMEL será composto por 05 (cinco) membros titulares e 05 (cinco) suplentes, preferencialmente eleitos 01 (um) por etapa e 01 (um) para o comércio, e na ausência de candidatos por etapa ou comércio o candidato mais votado na ordem ocupará a vaga, sendo um dos mesmos o Presidente do Conselho, que será eleito entre seus pares, observado que serão eleitos em processo eleitoral simultâneo ao processo eleitoral da Diretoria do Condomínio, e terá as seguintes atribuições:

I – Assessorar e orientar o Síndico em suas ações nas soluções dos problemas que dizem respeito ao funcionamento habitual do COMEL;

II – Manifestar sobre as deliberações do Síndico por meio de relatórios, não vinculando as decisões da diretoria aos Relatórios apresentados pelo Conselho Consultivo, servindo suas resoluções como modelo;



III – Propor regulamentações e alterações que forem necessárias às normas vigentes, com a finalidade de utilização pelos condôminos, funcionários e visitantes, não previstas nesta Convenção, porém, que apenas serão vigentes após a aprovação pela Assembleia Geral;

IV – As proposições do Conselho Consultivo não são exequíveis autonomamente, dependendo sempre do ato do Síndico, porém, servem de parâmetro à assembleia para justificar os atos tomados pela administração na gestão do COMEL, sendo obrigatória a consulta ao Síndico em casos de despesas extraordinárias.

Art. 38.º Todas as reuniões do Conselho Consultivo deverão ser registradas em livro próprio e as deliberações com a assinatura de no mínimo 03 (três) membros, devendo o referido livro ficar acautelado na Administração do COMEL.

Art. 39.º O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros do Conselho Fiscal tenham em razão do exercício do cargo, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos.

Seção IV – Do Conselho Fiscal

Art. 40.º Na forma do art. 1.356 do Código Civil o Conselho Fiscal do COMEL será composto por 05 (cinco) membros titulares e 05 (cinco) suplentes, preferencialmente eleitos 01 (um) por etapa e 01 (um) para o comércio, e na ausência de candidatos por etapa ou comércio o candidato mais votado na ordem ocupará a vaga, sendo um dos mesmos o Presidente do Conselho, que será eleito entre seus pares, e com mandato de 02 (dois) anos, observado que serão eleitos em processo eleitoral simultâneo ao processo eleitoral da Diretoria do Condomínio.

§ 1.º Compete ao Conselho Fiscal:

I – Reunir-se mensalmente para fiscalizar os fatos e atos administrativos praticados pelo Síndico e apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Administração do COMEL do mês anterior, emitindo parecer;

II – Examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembleia Geral na forma estabelecida pela Convenção;

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

IV – Fiscalizar as despesas extraordinárias e urgentes autorizadas pelo Síndico, não previstas no orçamento anual, conforme art. 30.º, XVI, desta Convenção;

V – Examinar e rubricar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo COMEL;

VI – Elaborar parecer sobre os balancetes mensais e balanço anual do COMEL;

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

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



IX – Elaborar parecer em assuntos submetidos à sua consideração por Condôminos, Diretoria de Administração e pelo Consultivo do COMEL ou seus membros, individualmente;

X – Encaminhar ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral representação contra o Síndico sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros.

XI – Requisitar à Diretoria de Administração, ou individualmente a seus membros, documentos de interesse do Conselho;

XII – Rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembleia Geral;

XIII – Convocar Assembleia Geral Extraordinária para propor a destituição do Síndico no caso de atraso da remessa do balancete mensal aos condôminos, superior a 60 (sessenta) dias contados do vencimento do prazo de encaminhamento previsto nesta Convenção, obedecido o quórum de 2/3 (dois terços) dos presentes na assembleia para destituição, se for o caso;

XIV – Proteger os bens do COMEL contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

XV – Sempre que julgar necessário, encaminhar à Diretoria de Administração documento escrito orientando-a sobre a correção de eventuais procedimentos observados nas prestações de contas de modo a evitar repetição;

XVI – Outras atribuições conferidas em Assembleia Geral.

§ 2.º É vedado à Diretoria votar em assembleia quanto à aprovação que aprecie a prestação de contas executadas sob sua gestão, a exemplo da legislação das cooperativas do Brasil (Lei nº 5.764/71).

Art. 41.º Todas as reuniões do Conselho Fiscal deverão ser registradas em livro próprio e as deliberações com a assinatura de no mínimo 03 (três) membros, devendo o referido livro ficar acautelado na Administração do COMEL.

Art. 42.º O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros do Conselho Fiscal tenham em razão do exercício do cargo, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos.

Seção V – Conselho Ambiental e Urbanístico

Art. 43.º O Conselho Ambiental e Urbanístico do COMEL é um órgão colegiado, permanente, eletivo, de caráter consultivo e deliberativo, sendo seus principais objetivos: atuar na defesa e preservação ambiental local, propor diretrizes ambientais e urbanísticas do COMEL em consonância com as normas e padrões compatíveis com o meio ambiente ecologicamente equilibrado, fiscalizar, controlar e deliberar sobre a implementação e a execução dessas diretrizes ambientalmente sustentáveis, visando contribuir para a regularização do COMEL.

Art. 44.º O Conselho Ambiental e Urbanístico do COMEL será composto por 05 (cinco) membros titulares e 05 (cinco) suplentes, eleitos em processo eleitoral simultâneo ao processo eleitoral da diretoria do Condomínio, preferencialmente eleitos 01 (um) por etapa e 01 (um) para o comércio,



e na ausência de candidatos por etapa ou comércio, o candidato mais votado, na ordem decrescente, ocupará a vaga, sendo o Presidente do Conselho eleito entre seus pares.

Parágrafo Único. Compete ao Conselho Ambiental e Urbanístico:

I – Reunir-se mensalmente para desenvolver as atividades propostas;

II – Construir um fórum de diálogo, valorização, participação, mediação de interesses ambientais e urbanísticos em prol da sustentabilidade socioambiental do COMEL;

III – Assessorar, orientar as ações da Administração do Condomínio nas soluções dos problemas ambientais e urbanístico que dizem respeito ao funcionamento habitual do COMEL;

IV – Propor diretrizes gerais e ações de caráter ambiental e urbanístico;

V – Propor, após diagnóstico e estudos técnicos pertinentes, planos e projetos (anuais e plurianuais) ambientais e urbanísticos, necessários para a promoção e concretização da regularização do COMEL, conforme exigências dos órgãos públicos e das legislações pertinentes;

VI – Manifestar-se, analisar pedidos e deliberar sobre a implantação e o funcionamento de atividades potencialmente poluidoras e prejudiciais à saúde dos moradores do COMEL;

VII – Apurar denúncias e também denunciar serviços e atividades que degradem o meio ambiente e/ou que não estejam em conformidade com a legislação ambiental, com os parâmetros urbanísticos e com a legislação de uso e ocupação do solo, sugerir e fiscalizar a execução das providências cabíveis;

VIII – Elaborar e coordenar um programa de Educação Ambiental que poderá ser desdobrado em projetos, ações/atividades educativas, incentivando a participação da comunidade, escolas do entorno do condomínio, a construção de parcerias, a formação de corpo de voluntários, objetivando a promoção permanente da educação ambiental não formal e a sustentabilidade do COMEL;

IX – Elaborar e coordenar a implementação dos planos anuais de Educação Ambiental, explicitando as ações prioritárias que sejam exequíveis em um calendário para o ano seguinte, que poderá ser anual, bianual ou plurianual, de acordo com a necessidade;

X – Orientar e fiscalizar as ações da Administração do COMEL, no que tange às competências do Conselho.

Art. 45.º Todas as reuniões do Conselho Ambiental e Urbanístico deverão ser registradas em livro próprio e as deliberações com a assinatura de no mínimo 03 (três) membros, devendo o referido livro ficar acautelado na Administração do Condomínio.

Art. 46.º O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros do Conselho Ambiental e Urbanístico tenham em razão do exercício do cargo, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos.

Seção VI – Comissões Permanentes

Art. 47.º As Comissões Permanentes serão criadas por proposta da Assembleia Geral, do



Conselho Consultivo, do Conselho Fiscal, do Conselho Ambiental e Urbanístico e da Direção do Condomínio nos termos desta Convenção e submetidas à aprovação da Assembleia, devendo ser criadas com finalidades e competências já definidas pela mesma Assembleia.

I – As comissões permanentes serão órgãos colegiados de apoio e assessoramento da Diretoria Executiva do COMEL;

II – Os membros das comissões permanentes não receberão remuneração para os exercícios de suas atividades. O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros das comissões permanentes temporárias tenham em razão do exercício da função, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos;

Art. 48.º A Composição e o funcionamento das Comissões Permanentes serão regulamentados por meio do Regimento Interno e Resoluções a serem publicadas pela Administração, se sujeitando as mesmas às demais normas condominiais.

Parágrafo Único. Compete exclusivamente à Assembleia Geral aprovar o regulamento das Comissões.

Subseção I – Da Comissão de Projetos e Obras

Art. 49.º A Comissão de Projetos e Obras é uma Comissão Permanente, criada e composta exclusivamente para zelar das coisas de uso e de interesse condominial no sentido de disciplinar, monitorar, controlar e fiscalizar questões pertinentes às novas construções, ampliação e reformas de obras existentes, verificando o padrão construtivo, manutenção e qualidade das edificações entre outros, de acordo com a Convenção, Regimento Interno e demais normas e regulamentos do COMEL e do Distrito Federal.

Parágrafo Único. A Comissão de Projetos e Obras será nomeada pela Assembleia Geral Ordinária que antecede ao processo eleitoral do COMEL, juntamente com a Comissão Eleitoral, no entanto, com posse a ser efetuada em mesma oportunidade da posse da nova administração eleita, detendo assim mandato de 2 (dois) anos tal qual a Direção do COMEL.

Art. 50.º A Comissão de Projetos e Obras terá a sua regulamentação própria em Regimento Interno do COMEL, a ser votado posteriormente pela Assembleia.

Art. 51.º Todas as reuniões da Comissão de Projetos e Obras deverão ser registradas em livro próprio e as deliberações com a assinatura de no mínimo 03 (três) membros, devendo o referido livro ficar acautelado na Administração do Condomínio.

Art. 52.º O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros da Comissão de Projetos e Obras tenham em razão do exercício de suas funções, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos.

Subseção II – Da Comissão de Segurança

Art. 53.º A Comissão de Segurança é uma Comissão Permanente, criada e composta exclusivamente para zelar das coisas de uso e de interesse condominial no sentido de planejar, monitorar e controlar acessos e saídas junto da portaria e portões de serviço, ruas e espaços de



circulação interna, cerca elétrica, serviços e equipamentos de vídeo de monitoramento, sensores e alarmes, iluminação pública, entre outros, de acordo com a Convenção, Regimento Interno e demais normas e regulamentos do COMEL e do Distrito Federal.

Parágrafo Único. A Comissão de Segurança será nomeada pela Assembleia Geral Ordinária que antecede ao processo eleitoral do COMEL, juntamente com a Comissão Eleitoral, no entanto, com posse a ser efetuada em mesma oportunidade da posse da nova administração eleita, detendo assim mandato de 2 (dois) anos tal qual a Direção do COMEL.

Art. 54.º A Comissão de Segurança terá a sua regulamentação própria em Regimento Interno do COMEL, a ser votado posteriormente pela Assembleia.

Art. 55.º Todas as reuniões da Comissão de Segurança deverão ser registradas em livro próprio e as deliberações com a assinatura de no mínimo 03 (três) membros, devendo o referido livro ficar acautelado na Administração do Condomínio.

Art. 56.º O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros da Comissão de Segurança tenham em razão do exercício de suas funções, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos.

Seção VII – Das Comissões Temporárias

Art. 57.º As Comissões Temporárias serão criadas por proposta da Assembleia Geral, do Conselho Consultivo, do Conselho Fiscal, do Conselho Ambiental e Urbanístico e da Direção do Condomínio nos termos desta Convenção e submetida à aprovação da Assembleia, devendo ser criadas com finalidades e competências já definidas pela mesma Assembleia.

I – As comissões temporárias serão órgãos colegiados de apoio e assessoramento da Diretoria Executiva do COMEL;

II – Os membros das comissões temporárias não receberão remuneração para os exercícios de suas atividades. O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros das comissões temporárias tenham em razão do exercício da função, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos;

§ 1.º As Comissões Temporárias, sempre funcionarão por período determinado, devendo exclusivamente à Assembleia Geral criar a referida comissão com uma data limite para o funcionamento ou conclusão de seus trabalhos, devendo a própria Assembleia eleger, nomear e empossar os membros, determinar sua finalidade e aplicar-lhe uma nomenclatura.

§ 2.º As Comissões Temporárias deverão concluir seus trabalhos em prazo máximo de 01 (um) ano, prorrogáveis por mais 01 (um) ano pela própria Assembleia Geral, sob condição de relatório detalhado devidamente justificado.

Art. 58.º A Composição e o funcionamento das Comissões Temporárias serão regulamentados por meio do Regimento Interno e Resoluções a serem publicadas pela Administração, sujeitando-se às demais normas condominiais.

Subseção I – Da Comissão Eleitoral



Art. 59.º A Comissão Eleitoral é uma Comissão Temporária, eleita, nomeada e empossada pela Assembleia Geral, exclusivamente para regular o período em que o Condomínio passará por eleições para os cargos de Direção do Condomínio e Conselhos, não podendo manter o seu funcionamento fora de referido período, a não ser em caso de vacância, quando será aplicado o previsto no art. 22, §2º desta Convenção.

§ 1.º Durante o período de vigência da Comissão Eleitoral, deterá a mesma, através de sua presidência, absoluto poder de condução do processo eleitoral, podendo fazer uso da máquina administrativa do COMEL buscando realizar o processo, não havendo subordinação entre a Comissão Eleitoral e a Direção do Condomínio, que deterão equivalência de poder administrativo, excetuando o caso de julgamento de recursos movidos contra as decisões da Comissão Eleitoral, não podendo o Síndico ou qualquer membro da administração opor dificuldade ou impedir o pleno funcionamento da Comissão e os atos tomados pela mesma na administração do processo eleitoral.

§ 2.º A condução e os trabalhos do pleito eleitoral ficarão sob responsabilidade exclusiva da Comissão Eleitoral, inclusive a condução das Assembleias Gerais destinadas à eleição e à posse da chapa vencedora, devendo a mesma ser composta por 05 (cinco) membros, que em decisão interna escolherá 1 (um) de seus integrantes para presidi-la, em 1.ª (primeira) resolução a ser divulgada na Assembleia de sua constituição, sendo todos os membros eleitos, nomeados e empossados pela Assembleia citada.

Art. 60.º A Comissão Eleitoral terá a sua regulamentação própria em Regimento Interno do COMEL, a ser votado posteriormente pela Assembleia.

Art. 61.º Todas as reuniões da Comissão Eleitoral deverão ser registradas em livro próprio e as deliberações com a assinatura de no mínimo 03 (três) membros, devendo o referido livro ficar acautelado na Administração do Condomínio.

Art. 62.º O COMEL garantirá o reembolso dos custos que os membros da Comissão Eleitoral tenham em razão do exercício de suas funções, porém, dentro do que o Regimento Interno estabelecer, limitado o ressarcimento aos valores estabelecidos pela Assembleia Geral, mediante a apresentação de notas fiscais ou recibos.

CAPÍTULO V – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 63.º São Direitos dos condôminos, devidamente cadastrados na Administração do COMEL, obedecidas as disposições previstas nesta Convenção, Regimento Interno, Resoluções, Portarias e demais normas, desde que ao exercê-los não perturbem, prejudiquem ou impeçam igual direito dos demais condôminos:

I – Usar, administrar e dispor de sua propriedade exclusiva, como melhor lhes convierem, desde que fiquem respeitadas as disposições legais e não comprometa a segurança, higiene, meio ambiente, saneamento e a imagem do COMEL;

II – Usar as áreas Comuns e Especiais do Condomínio, procurando atender aos princípios da boa convivência, observando ao que ficar estabelecido nas normas do COMEL relativamente ao uso das áreas Comuns e Especiais;

III – Votar nas deliberações da Assembleia, desde que esteja quite com as suas obrigações financeiras com o Condomínio, conforme estabelece o art. 7.º, § 1.º, 2.º e 3.º desta Convenção, sendo garantido o direito de votar em assembleia de acordo com o quantitativo de unidades



cadastradas em nome do condômino; direito igualmente garantido aos condôminos com acordo (ainda não quitado) celebrado com o COMEL para parcelamento de dívidas, estando adimplente com as parcelas acordadas;

IV – Candidatar-se a um dos cargos da Estrutura do COMEL, desde que esteja regular com suas obrigações financeiras com o Condomínio;

V – Solicitar esclarecimentos ao Síndico por meio de requerimento próprio, acerca de assuntos referentes ao Condomínio, devendo ser respondido por escrito, no prazo máximo de 20 (vinte) dias;

VI – Requerer a qualquer membro da Administração do Condomínio, seja ele da Diretoria, dos Conselhos ou das Comissões, mediante documento escrito, providências que entenda da competência dos mesmos, a ser protocolado na recepção da Sede do Condomínio, ou por meio eletrônico eleito pela administração para gerir os documentos do COMEL;

VII – Protocolar denúncia fundamentada contra atos de improbidade administrativa cometida pela Diretoria do Condomínio, Conselhos ou Comissões, na forma que dispuser o Regimento Interno do Condomínio;

VIII – Recorrer em última instância à Assembleia Geral, contra decisão proferida por qualquer membro da Diretoria do Condomínio, dos requerimentos de sua autoria, do mesmo modo que das decisões que lhe aplicaram multa.

Parágrafo Único. O Regimento Interno poderá atribuir outros direitos ora não previstos aos condôminos.

CAPÍTULO VI – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 64.º São Deveres dos condôminos, devidamente cadastrados na Administração do COMEL, obedecidas as disposições previstas nesta Convenção, Regimento Interno, Resoluções, Portarias e demais normas, na busca de não perturbarem, prejudicarem ou impedirem os direitos dos demais condôminos:

I – Guardar o decoro e o respeito no uso das coisas comuns, assim como nas respectivas unidades autônomas; não usando nem permitindo que sejam usadas para outros fins que não aquelas as quais se destinam;

II – Dar ciência imediata à Administração do Condomínio “Mansões Entre Lagos” da venda, cessão, locação ou ainda promessa de venda, de sua propriedade; informando o nome e demais dados cadastrais do novo proprietário, possuidor, cessionário, locatário ou promitente-comprador, assim como comprovar que o respectivo sujeito deu ciência e concordância às normas do condomínio;

III – Manter sempre atualizado o endereço físico, endereço eletrônico e telefone junto à Administração do Condomínio, assim como os veículos, animais de sua propriedade e informações sobre os respectivos residentes na unidade imobiliária;

IV – Pagar as taxas do condomínio, tanto ordinárias como extras, instituídas e aprovadas pela Assembleia Geral, inclusive com juros, multa e correção monetária incidentes sobre as parcelas em atraso, de maneira a custear as despesas do Condomínio, ademais os acréscimos decorrentes da

cobrança judicial ou extrajudicial decorrente dos protestos, custas e honorários advocatícios;

V – Pagar as sanções pecuniárias estabelecidas nesta Convenção, inclusive com juros e correção monetária incidentes sobre a multa não paga;

§ 1.º No caso de cadastramento de novo condômino, cessionário, promitente-comprador e locatário, o mesmo deverá tomar ciência e concordância de todas as normas vigentes no COMEL, em especial, da presente Convenção.

§ 2.º O condômino, quando do início da construção ou reforma de seu imóvel, deverá observar o previsto no art. 5.º § 5.º, desta Convenção.

§ 3.º O possuidor, cessionário, locatário ou promitente-comprador, deverá recompor às suas custas, qualquer dano causado a outro condômino ou ao próprio Condomínio.

CAPÍTULO VII – DAS PROIBIÇÕES COMUNS

Art. 65.º É proibido ao condômino/morador:

I – Fixar letreiros, placas, faixas, ingresso de carro de som ou qualquer outro tipo de propaganda no interior do condomínio, ou que contrarie o Regimento Interno e demais normativos sem a autorização da Administração, não se aplicando esta proibição às unidades comerciais, sujeitando o infrator ao previsto no art. 69, inc. I desta Convenção;

II – Usar a portaria e dependências comuns do condomínio para veiculação, venda ou marketing de produtos, festas ou serviços particulares sem a devida autorização expressa da Administração, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

III – Utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares dentro do seu horário de expediente, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

IV – Utilizar materiais, equipamentos e veículos de propriedade do condomínio em benefício próprio ou de outrem, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

V – Deixar sua fração privativa com mato alto, acumular lixo, entulho ou resto de obra por mais de 30 (trinta) dias, bem como queimar ou permitir que queimem lixo, mato seco ou outros materiais inflamáveis na sua fração privativa, nos termos da Lei nº 9.605/98 – Lei de Crimes Ambientais, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

VI – Obstruir ou permitir que sejam obstruídas as partes comuns do Condomínio, com a colocação nestas áreas de máquinas, veículos, móveis, trailers ou objetos de qualquer natureza que impeçam a passagem ou uso da área, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

VII – O plantio de qualquer tipo de vegetação em áreas comuns do Condomínio, em desconformidade com as normas de acessibilidade e as normas de urbanização da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;



VIII – Deixar veículo estacionado nas vias de circulação de forma a impedir o tráfego ou que infrinjam as regras de trânsito, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

IX – Usar, locar ou ceder, mesmo que a título gratuito, no todo ou em parte, as respectivas unidades residenciais para atividades que possam ser, ou tornarem-se nocivas ao sossego e à segurança dos demais condôminos nos termos do regimento interno, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. III desta Convenção;

X – Promover, sem prévia autorização da Administração do Condomínio, festas, eventos ou reuniões nas áreas e partes comuns do Condomínio, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. III desta Convenção;

XI – Utilizar as edificações construídas nas frações privativas de forma diversa da finalidade à que se destinam, sem a observância de que trata o art. 5.º, §5º, desta Convenção, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. III desta Convenção;

XII – Manter ou armazenar na fração privativa ou nas áreas comuns, combustíveis e quaisquer espécies de materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, ácidos, fétidos e imantados, além de agentes biológicos patogênicos que coloquem em risco à vida, à saúde e os bens de outrem, excetuando-se gás de cozinha e outros produtos para uso doméstico, devidamente acondicionados, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. III desta Convenção;

XIII – Utilizar os lotes para qualquer atividade prejudicial ou potencialmente poluidora ao Condomínio como: a criação de animais não domésticos, perigosos, de médio ou grande porte, prática de tiro ao alvo e outras consideradas pela Administração e amparadas por legislação específica, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. III desta Convenção;

XIV – Poluir as áreas comuns, danificar árvores, jardins, parques e áreas verdes do Condomínio, causando dano ambiental, assim como danos à qualidade de vida da comunidade, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69.º, inc. III desta Convenção;

XV – Subir, escalar, escrever, pichar e danificar os muros e edificações do Condomínio e dos condôminos, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção;

XVI – Adentrar as guaritas das portarias e áreas privativas da Administração, por qualquer que seja o motivo, sem autorização, sujeitando o infrator ao previsto no art. 69, inc. II desta Convenção;

XVII - Subvencionar ou auxiliar, de qualquer modo, com recursos do condomínio, quer pela imprensa, rádio, televisão, serviço de alto-falante ou qualquer outro meio de comunicação, propaganda político-partidária ou com fins estranhos à Administração do Condomínio, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. III desta Convenção;

XVIII – Outras que vierem a ser estipuladas pelas normas integrantes do Condomínio.

Art. 66.º É expressamente proibido ao morador conduzir nas áreas comuns, ainda que temporariamente, todo e qualquer animal doméstico sem coleiras e guias, em especial cães de guarda, de ataque ou com temperamento agressivo, que deverão ser conduzidos com guia curta de



condução de até 2,0 (dois) metros, enforcador e focinheira, nos termos da Lei Distrital nº 2.095/98.

§ 1.º Animais domésticos são de responsabilidade do condômino, portanto estes devem ser mantidos dentro de seu lote (Art. 936 do Código Civil – Lei 10.406/02), sujeitando o infrator ao previsto no art. 69, inc. I desta Convenção.

§ 2.º Não perturbar ninguém, o sossego alheio e tomar providências para impedir barulho persistente produzido por animal de que tenha a guarda, enquadrando-se nos deveres previstos nesta Convenção e não isenta o infrator de outras penalidades previstas em Lei, sujeitando o infrator ao pagamento da multa prevista no art. 69, inc. II desta Convenção.

§ 3.º A ocorrência de incidentes ou acidentes causados por ataques de animais, nos limites internos do Condomínio, é de inteira responsabilidade de seus proprietários e sujeita o infrator ao pagamento de multa conforme previsto no art. 69, inc. III desta Convenção.

§ 4.º Outras proibições inerentes à criação e/ou posse de animais no âmbito do Condomínio constam no Regimento Interno.

CAPÍTULO VIII – DAS INFRAÇÕES, NOTIFICAÇÃO, MULTA E RECURSO

Seção I – Das Infrações

Art. 67.º As infrações à Convenção, ao Regimento Interno e às Normas Específicas são passíveis das seguintes sanções:

I – Notificação encaminhada para o endereço físico ou eletrônico do condômino, morador ou administrador do imóvel quando se tratar da 1.ª (primeira) incidência naquele tipo de infração;

II – Multa, quando não for sanada a infração no prazo estabelecido na notificação;

III – Embargo da Obra ou Construção de que trata o art. 5.º, §5.º, desta Convenção, Regimento Interno e demais legislação aplicável à espécie.

Parágrafo Único. Será concedido o direito de ampla defesa e contraditório ao morador, nos termos do artigo 5.º, LV da Constituição Federal, para resposta escrita no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Art. 68.º Aqueles que cometerem infração serão notificados e estarão passíveis de aplicação de multa pecuniária.

Parágrafo Único. O atraso, por qualquer motivo, tolerância ou a não aplicação das sanções previstas neste capítulo, não constituirá precedente, novação ou modificação de quaisquer condições desta Convenção, do Regimento Interno ou Normas Específicas.

Art. 69.º As penalidades devidas às infrações da Convenção e do Regimento ficam estipuladas em leves, médias e graves; proporcionalmente à gravidade da mesma, nos termos desta Convenção, o regimento interno e Normas Específicas, classificando as infrações como:

I – Leve: pena mínima de repreensão escrita reservada, que será remetida por correspondência registrada ou entregue através de protocolo;

II – Média: pena mínima de pagamento de multa no valor de 5 (cinco) vezes o valor da taxa



condomínial vigente de unidade autônoma, que será remetida por correspondência registrada ou entregue através de protocolo;

III – Grave: pena mínima de pagamento de multa no valor de 10 (dez) vezes o valor da taxa condomínial vigente de unidade autônoma, que será remetida por correspondência registrada ou entregue através de protocolo.

§1.º É considerada infração “Leve” aquela de potencial danoso direto ou indireto, mas que não tenha resultado em um dano propriamente dito.

§ 2.º É considerada infração “Média” aquela que tenha causado dano moral, material, estético, corporal, ambiental e/ou urbanístico à pessoas e/ou coisas, de pequena monta e que não tenha deixado sequelas ou incapacidade permanente.

§ 3.º É considerada infração “Grave”, aquela que tenha causado dano moral, estético, corporal, ambiental e/ou urbanístico à pessoas e/ou coisas, que não tenha sido de pequena monta ou que tenha deixado sequelas ou incapacidades permanentes.

§4.º A manutenção do fato gerador da notificação gera agravamento da penalidade.

Art. 70.º O condômino ou inquilino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou inquilinos, será submetido ao disposto no art. 67 desta Convenção e demais normas do COMEL.

§ 1.º Será considerado condômino com comportamento antissocial aquele que reincidir em mais de 03 (três) infrações graves, ainda que enquadrado em diferentes artigos, no período de 90 (noventa) dias, ou 04 (quatro) infrações alternadas no período de 12 (doze) meses.

§ 2.º A Administração manterá, em caráter reservado, os registros das penalidades aplicadas para fins de verificação de reincidência.

I – As infrações leves, se quitadas, baixadas em 6 (seis) meses a contar da data do efetivo pagamento.

II – As infrações médias, se quitadas, baixadas em 12 (doze) meses a contar da data do efetivo pagamento.

III – As infrações graves, se quitadas, baixadas em 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do efetivo pagamento.

Art. 71.º O morador ao tomar conhecimento de que membros da diretoria do Condomínio descumpriram esta Convenção, o Regimento Interno ou as Normas Específicas, poderá encaminhar ao Síndico reclamação por escrito relatando o ocorrido e solicitando providências.

Parágrafo Único. Sendo o membro da administração o infrator, o fato deverá ser registrado em livro próprio e incluído, obrigatoriamente, na pauta da próxima Assembleia Geral, para ser deliberado e aprovadas as providências cabíveis.

Seção II – Das Notificações

Art. 72.º Na ocasião em que a Administração do Condomínio tomar conhecimento que um morador cometeu uma infração à esta Convenção, ao Regimento Interno ou às Normas



Específicas; o Síndico deverá encaminhar uma notificação para o condômino/morador.

§ 1.º A notificação deverá explicitar a infração e estabelecer um prazo para que a mesma seja sanada.

§ 2.º - O prazo será arbitrado pelo Síndico, de até 30 (trinta) dias, dependendo do tipo de infração, da complexidade de sua execução, de sua gravidade e de possíveis danos causados, ou que possam causar ao Condomínio e/ou aos moradores.

§ 3.º - Quando o causador da infração residir no Condomínio, a notificação será entregue no respectivo endereço mediante protocolo; quando não residir, será encaminhada pelo correio com Aviso de Recebimento (AR).

§ 4.º - A recusa do infrator em receber a notificação não o exime da obrigação de corrigir a infração.

Seção III – Das Multas

Art. 73.º A Notificação de Multa será anexada ao respectivo boleto no valor estabelecido no Regimento Interno, vigente na data da notificação e com prazo de pagamento de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1.º Nenhum condômino/morador poderá ser multado sem que antes tenha sido notificado, exceto, no caso previsto no Art. 66.

§ 2.º O Comunicado de Multa deverá explicitar a infração cometida com base na Convenção, no Regimento Interno e nas demais Normas Específicas, citando a Notificação como referência.

Art. 74.º Após o vencimento do boleto, se persistir o fato gerador da multa, será enviado novo boleto acrescido de 50% (cinquenta por cento) do valor original, e assim sucessivamente, enquanto perdurar a infração. Se a infração for sanada e novamente infringida, será caracterizada como reincidência, ensejando multa de valor dobrado em relação à anterior. Persistindo a infração, decorridos 04 (quatro) meses, a Administração recorrerá aos trâmites judiciais a fim de que se cumpra o previsto nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas.

Art. 75.º Quando se tratar de infração do §5.º, do Art. 5.º, desta Convenção, devido à gravidade, após o vencimento do boleto, independentemente de ter sido pago ou não, se persistir o fato gerador da multa, será encaminhada nova multa e respectivo boleto com valor correspondente a 04 (quatro) Taxas Ordinárias integrais vigente na data da notificação, e assim sucessivamente, enquanto perdurar a infração. Persistindo a infração, decorridos 04 (quatro) meses, a Administração recorrerá aos trâmites judiciais a fim de que se cumpra o previsto nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas.

§1.º Se a reincidência for cometida por membros da Diretoria do Condomínio, além de multa, o Síndico ou Presidente do Conselho Fiscal, quando o infrator for o Síndico, convocará reunião conjunta para deliberar e sanar a impropriedade.

§2.º Não havendo acordo para sanar a infração, o Presidente dessa reunião, decidirá se houver voto favorável da maioria simples do colegiado, pelo afastamento imediato desse membro da diretoria, com suspensão do pró-labore, até que essa decisão seja ratificada ou não pela Assembleia Geral, convocada para este fim.



§3.º Ratificada a decisão, será convidado o suplente para assinar o Termo de Posse, a partir do primeiro dia útil após a Assembleia Geral. Não sendo ratificada, o membro da diretoria afastado retomará suas atividades como Titular do respectivo cargo, a partir da data de seu afastamento, fazendo jus ao pró-labore retroativo.

Seção IV – Dos Recursos

Art. 76.º A Notificação expedida e a penalidade de Multa encaminhadas pelo Síndico ao condômino/morador cabem recurso, por escrito, ficando-lhe assegurado o direito de ampla defesa e contraditório, com os meios e recursos peculiares.

§ 1.º O condômino/morador terá até 05 (cinco) dias úteis, a contar da data do recebimento da Notificação ou da Multa, para apresentar recurso dirigido ao próprio Síndico, que terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para respondê-lo, por escrito.

§ 2.º O condômino/morador terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da data do recebimento da resposta do Síndico, para recorrer em 2ª (segunda) instância, ou seja, ao comitê constituído pela administração e pelos presidentes dos conselhos existentes, com quórum de maioria simples.

§ 3.º Enquanto um recurso estiver sendo julgado pelo Síndico ou pelo Comitê, o prazo inicialmente estipulado, no Comunicado da Notificação ou da aplicação da Multa ficará suspenso. Porém, se o recurso não for acatado, o prazo inicialmente estipulado volta a valer a partir da última decisão.

Seção V – Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum

Art. 77.º Quando um condômino/morador, seus familiares ou convidados causarem algum dano ao patrimônio de uso comum do Condomínio, mesmo que involuntariamente, o condômino/morador responsável responderá financeiramente pelo ressarcimento do valor do reparo ou substituição do bem.

Parágrafo Único. Se o condômino/morador responsável não ressarcir o valor, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento do comunicado, será acrescido de multa de 2% (dois por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês pro rata die e incluído como dívida condominial da fração privativa.

CAPÍTULO IX – DAS RECEITAS DO COMEL

Art. 78.º Constituem-se receitas do Condomínio “Mansões Entre Lagos”:

I – As Taxas Condominiais Ordinárias;

II – As Taxas Condominiais Extraordinárias ou Extras;

III – As Doações, Subvenções ou Repasses;

IV – Os dividendos resultantes de aplicações, investimentos e valorização imobiliária de patrimônio recebido pelo Condomínio resultante das cobranças dos condôminos inadimplentes em acordos judiciais e extrajudiciais;

V – As sanções pecuniárias previstas na Convenção e no Regimento do Condomínio e outras



aprovadas em Assembleia Geral;

VI – As taxas por utilização da estrutura administrativa do Condomínio;

VII – Outras apontadas no Regimento do Condomínio, estimadas no Orçamento Anual ou especificamente aprovadas em Assembleia Geral.

Parágrafo Único: Considera-se Taxa por Utilização da Estrutura Administrativa do Condomínio aquela aplicável exclusivamente às unidades não caracterizadas como fração ideal, pelo memorial descritivo e projeto urbanístico de que trata o art. 5º desta Convenção, e, decorrentes de parcelamento irregular ou subdivisão de frações ideais, e ainda, as unidades regulares, resultado de construções de lojas e apartamentos nas unidades comerciais de que trata o mesmo artigo.

CAPÍTULO X – DAS DESPESAS DO COMEL

Art. 79º. São despesas do Condômino “Mansões Entre Lagos”:

I – As relativas à segurança, conservação, limpeza, construção, reconstrução, reforma e recuperação das partes e coisas comuns, definidas na Convenção ou no Regimento Interno do COMEL, com base no memorial descritivo, no projeto urbanístico, ambiental e nos demais projetos de infraestrutura;

II – As relativas à remuneração e encargos sociais do quadro de pessoal, pró-labore da Diretoria do Condomínio e Ajuda de Custos dos membros dos Conselheiros Consultivo e Fiscal, dos membros das Comissões Eleitoral e Temporária e dos próprios cargos diretivos;

III – Os impostos, taxas e multas atribuídas ao COMEL;

IV – As custas judiciais para ingresso de ações judiciais e cadastro de protestos cartoriais contra condôminos devedores, assim como os resultantes de acordos judiciais e extrajudiciais;

V – Aquelas relacionadas à manutenção da Administração do COMEL;

VI – Outras que forem aprovadas em Assembleia Geral e previstas na Convenção e no Regimento Interno do COMEL e no Orçamento Anual.

Parágrafo Único: No caso de multas, o Conselho Fiscal deverá apurar a responsabilidade, e identificado o responsável, encaminhar à administração, que promoverá ação de ressarcimento, observados os impedimentos do responsável.

CAPÍTULO XI – DAS COBRANÇAS

Art. 80.º A dívida condominial referente aos boletos não pagos nos últimos 03 (três) meses, poderá ser negociada diretamente na Administração do Condomínio com o Síndico, sendo o seu valor atualizado sujeito à incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, acrescido da multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, que será atualizado de acordo com os índices fixados pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

§ 1.º O Valor atualizado de acordo com o Caput, poderá ser pago à vista ou parcelado mediante assinatura do Termo de Confissão e Parcelamento de Dívida, cuja parcela não poderá ser inferior à uma Taxa Ordinária integral vigente na data da negociação.



§ 2.º O pagamento dessas parcelas será por boleto, com data de vencimento mensal sucessiva. Os boletos serão entregues junto com a apresentação do Termo de Confissão de Parcelamento de Dívida assinado e com firma reconhecida, com 02 (duas) testemunhas.

§ 3.º A dívida condominial referente aos boletos não pagos, com data de vencimento em atraso de pagamento superior a 03 (três) meses será encaminhada para cobrança judicial.

Art. 81.º Em caso de inadimplemento em um acordo, a mora ante o não-pagamento de quaisquer das prestações, em seu termo contratualmente fixado, sujeitará as parcelas vencidas à multa de 20% (vinte por cento), como forma de penalidade (cláusula penal) pelo descumprimento da obrigação assumida, nos moldes do que prescrevem os artigos 408 à 416 do Código Civil Brasileiro e juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da correção monetária pelo INPC, dispondo o DEVEDOR de 30 (trinta) dias de prazo, a contar do atraso, para purgar a mora, em sua integralidade.

Parágrafo Único. Não purgada a mora no prazo previsto no caput desta cláusula, estará configurado o inadimplemento do Condômino, bem como considerar-se-á vencida toda a dívida, incidindo a multa acima indicada sobre o total do débito, autorizando o Condomínio a ingressar com ação de execução de título extrajudicial, incidindo a multa e juros previstos no caput.

CAPÍTULO XII – DO REGIMENTO INTERNO DO COMEL

Art. 82.º O Regimento Interno e outras normas do COMEL regulamentarão esta Convenção naquilo que a mesma não for autoaplicável, bem como, respectivamente, todas as normas de convivência interna e o processo eleitoral do COMEL, sendo de cumprimento obrigatório por parte de todos os condôminos.

Art. 83.º O quórum necessário para aprovação, revisão, atualização ou emenda do Regimento, será de no mínimo 10% (dez por cento) dos condôminos adimplentes, considerando o mês que antecede a realização da Assembleia, sendo aprovada as proposições pela maioria absoluta, observando ao restante o disposto no art. 12.º desta Convenção.

Art. 84.º O Regimento tem absoluta autonomia regulatória para atribuição dos valores das multas a serem aplicadas no interior do COMEL para condôminos ou terceiros que venham infringir as normas vigentes na comunidade, dependendo apenas de aprovação em Assembleia, obedecidos os parâmetros estabelecidos na presente Convenção.

CAPÍTULO XIII – DO FORO

Art. 85.º Fica eleito o Foro da Circunscrição Judiciária do Paranoá, Brasília – DF, para decidir sobre qualquer demanda da qual o COMEL seja parte.

CAPÍTULO XIV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 86.º As publicações de documentos ou editais do COMEL em jornais de grande circulação e Diário Oficial, deverão ser feitos de forma resumida, constando da matéria somente as informações essenciais para atender aos princípios de publicidade e economia, observado no parágrafo único do art. 17.º.

Art. 87.º As Taxas Condominiais Ordinárias, Extraordinárias, ou por utilização da estrutura administrativa do condomínio, serão cobradas sobre cada fração ideal, residencial ou comercial,



que o condômino possuir no COMEL, observando-se ainda:

I – A cada unidade residencial ou comercial decorrente de parcelamento irregular ou subdivisão de fração ideal será cobrada a Taxa por Utilização da Estrutura Administrativa do Condomínio, na proporção de 20% (vinte por cento) por unidade acrescida, sem prejuízo da cobrança da Taxa Condominial Ordinária, Extraordinária ou Extra, referente à fração ideal originária.

II – De cada apartamento ou loja construído nas unidades comerciais sem subdivisão da fração ideal será cobrada a Taxa por Utilização da Estrutura Administrativa do Condomínio, na proporção de 10% (dez por cento) por unidade acrescida, sem prejuízo da cobrança da Taxa Condominial Ordinária, Extraordinária ou Extra, referente à fração ideal originária.

III – As unidades de que tratam os incisos I e II serão devidamente cadastradas no COMEL, registrando-se a inscrição da fração ideal originária do lote, e cadastrando as unidades a esta acrescida, incluindo-se à nomenclatura da unidade o número do apartamento, sala, ou residência à que se destina, por exemplo: Etapa 2, Comércio Local 3, Lote 10, Apartamento 06, ou, Etapa 2, Módulo A, Lote 10 Casa 01.

IV – Considerando o passivo ambiental da 4ª (Quarta) Etapa e suas peculiaridades, a construção do comércio local da respectiva Etapa fica limitada a 02 (dois) pavimentos, vedada a construção de subsolo.

V – A omissão da iniciativa de cadastramento das unidades subdivididas poderá ser suprida de ofício pela Administração do COMEL.

Art. 88.º Não serão permitidas subdivisões dos lotes residenciais, devendo ser considerada a área mínima de 1.000m² para esses lotes, sendo vedada a utilização para fins comerciais, notadamente para finalidade de locação de unidades residenciais ou quaisquer outras tipificações.

Art. 89.º As despesas decorrentes de ações administrativas ou judiciais, visando o cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno, das Normas de Ocupação e Construção, das Resoluções e Portarias e das demais normas ou deliberações da Assembleia, serão cobradas diretamente do condômino que as tiver infringido.

Art. 90.º Para efeito de aplicação do art. 63, III, parte final, os condôminos devedores que tiverem celebrado acordo com o COMEL para quitação de suas dívidas com o Condomínio, deverão ao menos ter pago a 1.ª (primeira) parcela do acordo, para poderem ter direito a participação efetiva nas Assembleias seguintes à data da celebração.

Art. 91.º Para a composição e recomposição do fundo de reserva fica definido o percentual de 2,5% (dois e meio por cento) deduzidos do total mensal arrecadado da taxa condominial ordinária, até atingir o montante equivalente à 2.432 (duas mil, quatrocentos e trinta e duas) taxas ordinárias.

§ 1.º O fundo de reserva tem a finalidade de cobrir possíveis despesas comprovadamente de caráter emergencial, sendo o uso do recurso utilizado mediante consulta ao Conselho Fiscal.

§ 2.º O fundo de reserva é mantido em aplicação financeira, vinculada à uma conta ordinária exclusiva para tal finalidade.

Art. 92.º Fica vedada a aplicação de recursos do COMEL, em investimentos que não sejam cobertos pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC, exceto aplicações no Tesouro Nacional.



Art. 93.º Apesar de o plano urbanístico do COMEL prever a possibilidade de instalação de 05 (cinco) áreas comerciais, as mesmas destinam-se exclusivamente ao interesse, conforto e comodidade dos condôminos do COMEL, devendo toda e qualquer empresa obedecer as normas desta Convenção, do Regimento Interno, das resoluções e portarias da administração, bem como, a legislação específica vigente - Decreto-Lei 3.688/41, artigo 38 e 42; Lei 4.092/2008 (Lei do silêncio) com suas alterações. Ficam ressalvadas as festividades esporádicas de interesse da comunidade, desde que autorizadas previamente pela administração.

Parágrafo Único. Em caso de descumprimento do caput, assegurado a ampla defesa e contraditório, o comerciante e/ou empresa infratora estará sujeita ao encerramento de suas atividades, por meio de aprovação da maioria absoluta de condôminos presentes em assembleia.

Art. 94.º A Convenção do COMEL foi aditada, modificada e atualizada por meio da presente Convenção, revogando para todos os efeitos a Convenção de 11 (onze) de junho de 1989 (mil novecentos e oitenta e nove), registrado às fls. 176v-177v, do livro n.º 1528 de 11 (onze) de maio de 1989 (mil novecentos e oitenta e nove), assim como a Convenção de 16 (dezesesseis) de maio de 2004 (dois mil e quatro), sob o registro n. 615407 de 17 (dezesete) de maio de 2004 (dois mil e quatro), ambas as convenções registradas no Cartório do 1.º Ofício de Notas de Brasília, sendo que a 1.ª (primeira), teve declarado nulo o registro cartorial e, a 2.ª (segunda) foi reconhecida totalmente nula, por duas decisões judiciais.

Parágrafo Único. A presente Convenção será vigente exclusivamente na comunidade e entre os seus proprietários como Convenção Coletiva até que seja aprovado o projeto urbanístico do COMEL, momento em que o presente instrumento adotará corpo e legalidade formal e será registrado no Cartório de Registro de Imóveis da jurisdição, como já é reconhecida de fato, ou seja, como uma Convenção Condominial.

Art. 95.º Entende a Assembleia por manter temporariamente a vigência dos Regimentos Internos do COMEL que anteriormente foram aprovados pela Assembleia Geral dos Condôminos de 04/10/2012, e registrado sob o n. 850657 de 16/10/2012 e, anteriormente reconhecido nulo por decisão judicial; assim como aquele que fora aprovado em 27/10/2016, e registrado sob o n.º 915635, exclusivamente naquilo que não são contraditórios entre si e nem em relação à esta Convenção, até que um novo Regimento Interno seja aprovado pela Assembleia Geral dos Condôminos, momento que expressamente serão revogados em sua integralidade.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral revoga expressamente toda e qualquer cláusula de ambos regimentos internos registrados sob os números 850657 e 915635 do 1º Ofício de Notas de Brasília, que afronte a presente Convenção para todos os efeitos.

Art. 96.º A Assembleia ratifica a eleição ocorrida em 25/11/2018, determinando que o término do mandato da administração atual se dará em outubro de 2020.

Art. 97.º Esta Convenção entrará em vigor a partir de sua aprovação em assembleia geral extraordinária, por quórum mínimo de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Brasília – DF, 10 de novembro de 2019.

Mauro Domingos Traversin
(síndico)

Adenir Pinto da Silva
(Subsíndico)



Karla Marina Gomes Lamballais
(Secretária)

Degir Henrique de Paula Miranda
OAB/DF 21.302 (advogado)

Cosmo José Balbino
Presidente da 1ª Assembleia (25/08/2019)
Presidente da Comissão Revisora

Silviane Silva Colombo
Presidente da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Assembleias (15/09/2019, 29/09/2019, 27/10/2019 e 10/11/2019)