
**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO
“EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL”
SRTV/Sul Quadra 701 bloco “O” – Brasília/DF.**

I - DA LOCALIZAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O “EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL” é um conjunto condominial construído no lote de terreno n.º 04, Bloco “O”, do Setor de Rádio e Televisão Sul (SRTV/SUL) de Brasília, Distrito Federal, medindo 80,00 metros pelos lados Noroeste e Sudoeste e 80,00 metros pelos lados Nordeste e Sudeste, com a área de 6.400,00 metros quadrados, limitando-se com vias públicas por todos os lados e está registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob a Matrícula n.º 7223.

II - DO REGIME LEGAL

CLÁUSULA SEGUNDA: Ao “EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL” aplicam-se as disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, com as suas posteriores alterações, Código Civil de 2002 e Código de Processo Civil.

CLÁUSULA TERCEIRA: O “EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL”, está estruturado em quatro áreas básicas: lojas localizadas no térreo; boxes de estacionamento localizados no térreo, no 1º, 2º e 3º subsolos; salas comerciais localizadas dos 1º ao 8º andares e andar de cobertura, sendo composto de unidades autônomas e áreas de uso comum.

III – DAS ÁREAS DE USO COMUM

CLÁUSULA QUARTA: As áreas de uso comum do Condomínio compreendem, além das referidas no Art. 3º da lei n.º 4.591 de 1964, o terreno, bem como as suas fundações, as paredes internas, externas, teto, janelas, divisórias entre as unidades e os compartimentos. São comuns as instalações elétricas e hidráulicas, as instalações telefônicas, circulações, WC masculino e feminino, vestiário masculino, vestiário feminino, central de gás, casa de máquinas, recepção, hall de acesso aos elevadores, escadas, rampas e escadas de acesso, antecâmaras, lixeiras, reservatórios inferior e superior, barrilete, telhado, antena coletiva, os 83 (oitenta e três) boxes de estacionamento localizados no térreo, numerados de 01 a 83 e área comum intitulada “Loja 01” e suas dependências, assim como os bens que venham a ser adquiridos ou construídos com o concurso pecuniário dos condôminos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A área designada “loja 01” é comum do edifício e é destinada à realização de eventos, reuniões e outras atividades, objetivando o incremento das receitas extraorçamentárias, podendo seu espaço ser utilizado pelos condôminos e público externo, mediante ressarcimento das despesas com seu funcionamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As áreas comuns, cuja configuração física permita a ocupação com exclusividade e sem prejuízos aos demais compossuidores, poderão ser cedidas, a título precário, mediante reembolso das despesas havidas pela ocupação cujo valor será fixado em assembleia.

IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA E EXCLUSIVA

CLÁUSULA QUINTA: As partes de propriedade autônoma e exclusiva são 253 (duzentos e cinquenta e três) boxes para estacionamento do 3º. subsolo, 244(duzentos e quarenta e quatro) boxes para estacionamento do 2º. subsolo, 238 (duzentos e trinta e oito) boxes de estacionamento do 1º. subsolo, 16(dezesseis) lojas no andar térreo e 796 (setecentas e noventa e seis) salas comerciais, não havendo vinculação entre as unidades salas e as garagens.

CLÁUSULA SEXTA: As unidades autônomas e exclusivas, conforme Quadro Geral de Áreas anexo, assinado pelos proprietários. A sua localização (estremação) faz parte do Instrumento de Instituição de Condomínio com especificação e atribuição das unidades autônomas do Edifício Novo Centro Multiempresarial.

V – DA DESCRIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

CLÁUSULA SÉTIMA: A discriminação dos pavimentos do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL**” obedece à seguinte ordem:

a) **3º SUBSOLO**, ficam localizados 253 (duzentos e cinquenta e três) boxes para estacionamento, sendo 03 (três) para portadores de necessidades especiais; 02 (dois) halls de elevadores, cada um com acesso a 04 (quatro) elevadores, 01 (uma) escada enclausurada e 01 (uma) escada pressurizada; 04 (quatro) salas para depósito, 01 (uma) sala para manutenção hidráulica e elétrica, 01 (uma) sala para manutenção de ar condicionado e 01 (uma) casa de bombas, numa área total de 6.400,00m².

b) **2º SUBSOLO**, ficam localizados 244 (duzentos e quarenta e quatro) boxes para estacionamento, sendo 03 (três) para portadores de necessidades especiais; 02 (dois) halls de elevadores, cada um com acesso a 04 (quatro) elevadores, 01 (uma) escada enclausurada e 01 (uma) escada pressurizada; 03 (três) salas para depósito, 01 (uma) sala para CEB, 01 (uma) sala para telecomunicações, 01 (uma) sala para supervisão e segurança e 01 (uma) sala para brigada de incêndio, numa área total de 6.400,00m².

c) **1º SUBSOLO**, ficam localizados 238 (duzentos e trinta e oito) boxes para estacionamento, sendo 03 (três) para portadores de necessidades especiais; 02 (dois) halls de elevadores, cada um com acesso a 04 (quatro) elevadores, 01 (uma) escada enclausurada e 01 (uma) escada pressurizada; grupo gerador; lixo; 01 (uma) sala para telecomunicações, 02 (duas) salas para a CEB; 02 (dois) Vestiários

(Masculino e Feminino); e 02 (dois) depósitos, numa área total de 6.400,00m².

d) **TÉRREO (PILOTIS)** estão localizados 83 (oitenta e três) boxes para estacionamento rotativo e é constituído por 02 (duas) recepções com sanitários, cada uma com: 01 (um) hall de elevadores com acesso a 04 (quatro) elevadores e 01 (uma) escada pressurizada de uso coletivo para acesso aos demais pavimentos; circulação interna para lojas, 08 (oito) lojas, 02 (dois) sanitários coletivos (masculino e feminino); circulação de galeria, 02 (duas) escadas enclausuradas para acesso aos demais pavimentos, 08 (oito) lojas com lavabo e 01 (uma) loja com: 01 (uma) copa, 02 (dois) sanitários coletivos (masculino e feminino), 01 (um) sanitário para portadores de necessidades especiais, 01 (um) depósito, e 01 (uma) sala de som, numa área total de 6.400,00m².

e) **PRIMEIRO ANDAR** destinado às salas 101 a 119, 119A, 119B, 120 a 177, 177A, 177B, 178 a 196, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.805,11m².

f) **SEGUNDO ANDAR** destinado às salas 201 a 296, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.733,86m².

g) **TERCEIRO ANDAR** destinado às salas 301 a 399A, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.733,86m².

h) **QUARTO ANDAR** destinado às salas 401 a 499A, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) s para Automação, numa área total de 3.733,86m².

i) **QUINTO ANDAR** destinado às salas 501 a 599A, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.733,86m².

j) **SEXTO ANDAR** destinado às salas 601 a 699A, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com

antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.733,86m².

k) **SÉTIMO ANDAR** destinado às salas 701 a 799A, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.733,86m².

l) **OITAVO ANDAR** destinado às salas 801 a 899A, servidos pela circulação, 02 (dois) halls de elevadores, 02 (duas) escadas enclausuradas de uso coletivo com antecâmara e dutos de ventilação, 02 (duas) escadas pressurizadas de uso coletivo, 02 (duas) lixeiras, 02 (duas) salas da CEB, 02 (duas) salas para Telecomunicações, e 02 (duas) salas para Automação, numa área total de 3.733,86m².

m) **COBERTURA** destinada aos reservatórios de água potável, barrilete e casa de máquinas, numa área total de 333,70m².

n) **ÁREA DE AVANÇO** o edifício tem parte construída na projeção e parte edificada em área pública. A parte edificada em área pública obedece à legislação do GDF tendo sido celebrado termo de concessão de uso do espaço aéreo junto à Procuradoria Geral do GDF. A área de concessão de uso do espaço aéreo é dividida proporcionalmente, por todas as **unidades autônomas**. A responsabilidade da outorga onerosa é do condomínio, a partir da emissão da carta de habite-se, sendo certo que essas áreas se acham devidamente discriminadas no **Quadro Resumo de Áreas constante do presente instrumento** e contempladas na Carta de Habite-se nº 064/2009.

CLÁUSULA OITAVA: As partes referidas na Cláusula Quinta têm as seguintes destinações como unidades autônomas e exclusivas:

- LOJAS DO ANDAR TÉRREO

As 16 (dezesesseis) lojas do andar térreo destinam-se ao comércio e prestação de serviços.

- SALAS COMERCIAIS

As 796 (setecentos e noventa e seis) salas comerciais destinam-se a atividades de escritório, nelas sendo vedada qualquer atividade de caráter industrial, inclusive de natureza artesanal ou típica de oficinas, bem como de qualquer atividade mercantil de varejo ou atacado e que implique na utilização das salas ou dependências comuns do Condomínio para a entrega ou recebimento de mercadorias, não podendo haver qualquer tipo de exposição visível a partir dos corredores de circulação do andar, sendo vedada a utilização das salas para sexshops, barbearias,

cabeleireiros, bares, lanchonetes e afins, sendo, portanto, proibida a utilização das salas a não ser para atividades típicas de escritório.

- BOXES DE ESTACIONAMENTO

Os 735 (setecentos e trinta e cinco) boxes de estacionamento do 3º, 2º e 1º subsolos destinam-se ao estacionamento de veículos dos condôminos /proprietários, em lugares determinados, demarcados no chão e em placas fixadas no teto das garagens.

Por serem unidades autônomas, os boxes de estacionamento podem ser vendidos de forma individual e para terceiros, sem a necessidade de que o novo adquirente seja condômino.

CLÁUSULA NONA: Para todos os efeitos legais, as normas da presente Convenção de Condomínio, nesta incluídas as relativas à destinação e uso das partes comuns e das unidades autônomas do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIENTREPRENSARIAL**”, serão válidas e aplicáveis não só aos condôminos/proprietários, promitentes compradores ou cessionários das unidades autônomas, bem como a seus inquilinos ou usuários legalmente autorizados e, de modo geral, a todos os clientes, fregueses e frequentadores do edifício e que tenham interesses nas atividades nele desenvolvidas, respondendo sempre o condômino/proprietário, os promitentes compradores ou cessionários das unidades autônomas, e, solidariamente, seus inquilinos ou usuários legalmente autorizados, pelo desrespeito a estas normas, nos termos do presente instrumento, da Lei no. 4.591/64 e do Código Civil, quando praticado por culpa ou responsabilidade do condômino/proprietário ou de quem por ele autorizado ocupe a sua unidade autônoma, incluídos funcionários que nela trabalhem.

DIREITOS E OBRIGAÇÕES GERAIS DOS CONDÔMINOS, ENCARGOS E DESPESAS CONDOMINIAIS GERAIS, ASSEMBLÉIAS DE CONDOMÍNIO, SÍNDICO, SUBSÍNDICO, CONSELHO CONSULTIVO, SEGUROS, FUNDO DE RESERVA.

VI - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

CLÁUSULA DÉCIMA: São direitos gerais dos condôminos:

- 1) usar e fruir de suas unidades autônomas sempre em conformidade com as normas desta Convenção, não podendo desenvolver ou permitir que sejam nelas praticadas atividades que tenham destinação diversa da autorizada pelos poderes públicos;
- 2) usar e fruir das partes de propriedade e de uso comum, de acordo com a sua destinação, respeitadas esta Convenção e as normas de boa vizinhança;
- 3) dispor de suas unidades autônomas, bem como transferir os direitos pertinentes

a sua aquisição, ou onerá-las, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou dos titulares de direito à aquisição de outras unidades;

4) participar das Assembleias Gerais de Condôminos, discutindo os assuntos nela tratados, votando, elegendo o Síndico e o Subsíndico, bem como Membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal, sendo eleito para esses cargos;

5) convocar as Assembleias Gerais de condôminos na forma e condições autorizadas por esta Convenção;

6) efetuar ou permitir que se efetuem em suas unidades autônomas, de acordo com as leis e com esta Convenção, as instalações necessárias ao desenvolvimento das atividades nelas autorizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: São deveres e obrigações gerais dos condôminos:

1) evitar usar a unidades autônoma de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos;

2) respeitar as especificações do projeto arquitetônico, tanto na parte interna quanto na parte externa, inclusive na área ajardinada, preservando sua estética bem como a estrutura do edifício (colunas, vigas, aletas de ar refrigerado, películas). e lajes. Sendo que o peso máximo por m² é de 200kg nas salas e 50kg na laje de cobertura.

3) respeitar as normas de funcionamento do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL**”, de acordo com o estabelecido nesta Convenção e no Regimento Interno;

4) acatar as determinações das Assembleias Gerais de Condôminos, mesmo que dela não participem, bem como as emanadas da Administração, nas questões de suas competências;

5) alterar o modelo original de sua unidade somente mediante obediência ao contido no Regimento Interno;

6) manter a unidade visual do edifício, sem alterar portas, esquadrias, aletas de ar refrigerado, vidros, películas (padrão), filtros ou placas de identificação das unidades;

7) preservar a unidade visual do empreendimento. O emprego de novos materiais ou padrões arquitetônicos que venham agregar benefícios técnicos, visuais ou econômicos ao empreendimento deverá ser precedido de aprovação por assembleia específica, obedecendo o quorum previsto no art. 1.341 do Código Civil de 2002;

8) não instalar, em qualquer dependência do edifício, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, sex shop, estabelecimento cujo funcionamento dependa de

autorização do Banco Central do Brasil sem a devida autorização, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análise químicas, enfermarias, instituições destinadas à prática de cultos religiosos ou, ainda, usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do edifício ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes, passíveis de repressão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação dos edifícios;

9) não colocar quaisquer objetos nas janelas;

10) não violar de qualquer forma, a lei do silêncio, usando aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão, aparelhos de som, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado volume de som, de modo que perturbe o sossego dos outros condôminos;

11) não promover, sem o conhecimento e a anuência prévia da Administração, festas, reuniões e/ou ensaios musicais, em suas unidades ou partes comuns;

12) não usar rádios transmissores, receptores, antenas e/ou computadores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos ou de comunicação existentes no edifício e de propriedade e uso dos demais condôminos;

13) não transitar e/ou manter animais e aves de qualquer porte no edifício, mesmo que temporariamente, exceto em situações expressamente autorizadas em Lei;

14) não usar aparelhos, assim como fogões, aquecedores e similares, alimentados por gás, exceto as lojas de alimentação que possuem abastecimento próprio e seguro de gás liquefeito;

15) não gritar, conversar ou discutir em voz elevada e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do edifício, que comprometam o seu bom nome ou com violação das normas elementares da boa educação;

16) não guardar produtos químicos prejudiciais à saúde, explosivos, corrosivos e inflamáveis nas unidades autônomas, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis de perigo que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais usuários/condôminos do edifício ou de que possa resultar no aumento do prêmio de seguro;

17) não instalar nas paredes e portas do edifício, fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte interna ou externa da edificação, nas janelas, áreas comuns e corredores, prejudicando sua estética – exceto os letreiros das lojas do térreo- e ainda usar máquinas e aparelhos que provoquem trepidações ou ruídos excessivos, que possam causar danos à estrutura ou que venha causar transtorno e incômodo aos demais condôminos;

18) não obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, corredores, hall, escadas, elevadores ou utilizar algumas dessas dependências para quaisquer fins que não o trânsito;

19) não transportar cargas e bagagem nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior, desde que autorizado pela Administração;

20) não abandonar torneiras de água abertas e/ou deixar de consertá-las;

21) respeitar as determinações da administração no que tange ao padrão e à forma de colocação de placas ou letreiros de identificação das atividades e dos nomes das firmas ou profissionais que as exerçam nas respectivas unidades autônoma (lojas e salas comerciais);

22) não utilizar as áreas de circulação ou comuns do condomínio para fins diversos dos permitidos por esta Convenção, sendo vedado, em tais áreas, colocar instalações, móveis, utensílios, placas, letreiros, mercadorias etc.;

23) pagar, em seus vencimentos, os encargos condominiais, inclusive, se for o caso, as multas, os juros, correções monetárias e demais acréscimos legalmente devidos;

24) não utilizar ou permitir que se utilize empregados do condomínio para fins particulares;

25) não dar ordens ou determinações aos empregados do condomínio, comunicando suas necessidades para a administração;

26) não lançar lixos ou detritos nas áreas de circulação ou comuns, devendo ser transportados para os locais apropriados à sua captação e armazenamento, conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;

27) efetuar a limpeza pesada das unidades autônomas, inclusive se utilizando do recurso da lavagem, e se for o caso, a não ser nos horários e dias permitidos pelo Regimento Interno;

28) efetuar a carga ou descarga de mercadorias somente nos horários permitidos pelo Regimento Interno;

29) não efetuar qualquer atividade de promoção mercadológica ou de "marketing" nas áreas comuns do condomínio, salvo se, apenas na área de lojas, houver autorização da administração;

30) responder pelos eventuais danos causados ao condomínio, ou a qualquer condômino em particular, por obras ou instalações nas unidades autônoma;

31) reparar por sua conta, os ramais e canalizações na parte que vai da unidade autônoma até os encanamentos-tronco;

32) tratar os funcionários do condomínio com educação e respeito, comunicando qualquer ocorrência que fuja ao padrão de treinamento oferecido aos funcionários.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Todas as normas da presente Convenção deverão ser acatadas pelos condôminos, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, inclusive pelos inquilinos, arrendatários ou ocupantes, sob qualquer forma legal, das unidades autônomas, por seus empregados, pelos empregados do condomínio e pelo público frequentador do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIENTREPRENSARIAL**”.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A violação de qualquer norma desta Convenção sujeitará o condômino infrator (que responderá por si, pelos inquilinos, arrendatários ou ocupantes das unidades autônomas- inclusive os empregados destas, sob qualquer forma legal), a uma multa de importância variável fixada no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, garantido o direito de defesa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As multas serão impostas pelo Síndico, por meio de notificação ao condômino infrator, com indicação das normas infringidas, sempre de acordo com a gravidade da infração e permanecerão incidindo as multas, diariamente, enquanto perdurar o desrespeito à norma infringida.

PARÁGRAFO QUARTO: Das decisões do Síndico caberá pedido de reconsideração no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da penalidade, devendo o Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, em 05(cinco) dias contados do pedido, reconsiderar ou não a penalidade, adotando, se for o caso, as medidas com vistas ao cumprimento da decisão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os condôminos titulares de lojas, salas e vagas de garagens, seus inquilinos ou ocupantes, a qualquer título legal, somente poderão nelas desenvolver as atividades para ali autorizadas, conforme mencionado na cláusula oitava desta Convenção, e sempre dentro das melhores técnicas e padrões de idoneidade de comercialização, sendo vedada qualquer outra atividade que não as autorizadas, mesmo que exercida simultaneamente com estas últimas, devendo o Alvará para funcionamento da unidade conter as respectivas atividades autorizadas, ainda que os objetivos sociais da pessoa jurídica operadora sejam mais amplos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os condôminos ou titulares de direito a aquisição de unidades autônomas, desde que tenham sido expressamente autorizados nos respectivos contratos de aquisição, gozarão de todos os direitos previstos nesta Convenção; deverão cumprir as obrigações nesta contidas, tendo o direito próprio de ação, em Juízo, para compelir quem desrespeite esta Convenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na hipótese de infringência desta Convenção, o Síndico,

deverá, em nome do condomínio, pleitear, inclusive pelas vias judiciais, que o infrator acate a Convenção, podendo pedir em Juízo o embargo das atividades irregulares, até que a norma infringida seja acatada.

VII - DAS LOJAS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As lojas da Área de alimentação deverão dispor de equipamento de exaustão conforme ABNT, devendo cada proprietário instalar, obrigatoriamente, esses exaustores em suas dependências, independentemente do tipo de alimento comercializado, respeitando o contido na NBR14518 da ABNT ou outra que vier a substituir.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As lojas da área de alimentação dispõem de medidores individuais de gás e água cujo consumo será cobrado mediante contrato com as operadoras dos serviços.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando da interrupção de fornecimento de água pela concessionária, o Condomínio fornecerá água às lojas de alimentação, mediante reembolso, conforme medição em equipamento instalado para tal fim e nos moldes da concessionária dos serviços.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Condomínio mantém contrato de concessão de uso de tanque de armazenamento de gás e sua rede interna de fornecimento, instalados em locais próprios e aprovados pelos órgãos competentes. Qualquer alteração no sistema deverá ser autorizada pelo Síndico, mediante parecer do Conselho Consultivo, sendo todas as despesas custeadas pelos empresários da área de alimentação, obedecendo aos preceitos legais e normas técnicas existentes e relativamente a obra.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As lojas externas à área de alimentação são destinadas a atividades comerciais diversas, preferencialmente que atendam às necessidades dos condôminos, estando sujeitas às regras contidas nesta Convenção.

VIII - DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Os condôminos elegerão, em Assembleia Geral Ordinária (AGO), um Síndico, um Subsíndico, o Conselho Consultivo composto de 3(três) membros e o Conselho Fiscal (composto de 3 (três) membros conforme adiante estabelecido nesta Convenção.

IX - DO SÍNDICO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Será eleito um Síndico entre os condôminos proprietários (em dia com as suas obrigações), para mandato pelo prazo de 02(dois) anos, sendo permitida reeleição, em consonância do o art. 1.347 do Código

Civil/2002 e Lei 4.591/64.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A eleição do Síndico, do Subsíndico, dos Conselhos Fiscal e Consultivo, se fará em Assembleia Geral Ordinária, conforme estabelece esta Convenção, dentre os que se inscreverem candidatos no prazo de 02 (dois) dias úteis antes da sua realização.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As inscrições serão protocoladas junto à Comissão criada para esse evento, sob a forma de chapa, devendo cada chapa conter 01 (um) candidato a Síndico, 01 (um) candidato a Subsíndico, 03 (três) candidatos a Conselheiros Fiscais e respectivos suplentes e 03 (três) candidatos ao Conselho Consultivo e respectivos suplentes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Ao Síndico compete, além das atribuições previstas na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Código Civil:

- 1) representar os condôminos perante os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e parastatais, em juízo ou fora dele, com poderes para receber citações, ajuizar ações de caráter administrativo e outros;
- 2) administrar o condomínio obedecendo e fazendo obedecer a presente Convenção, o Regimento Interno e resoluções das Assembleias;
- 3) admitir e demitir empregados, fixando-as atribuições e salários de acordo com a Convenção Coletiva de Trabalho de cada categoria;
- 4) contratar profissionais e empresas cujos serviços sejam necessários à perfeita execução das tarefas que lhe são atribuídas e funcionamento do edifício;
- 5) promover a escrituração contábil do Condomínio, mensalmente, submetendo-a à apreciação do Conselho Fiscal;
- 6) promover a cobrança das taxas condominiais orçamentárias, as extraorçamentárias e as taxas extras que forem necessárias;
- 7) submeter à aprovação dos Condôminos, em Assembleias Gerais Ordinárias, as contas do Condomínio;
- 8) realizar contratações para execução de obras ou prestação de serviços não previstos no orçamento anual, de caráter urgente, mediante consulta e aprovação do Conselho Consultivo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O Síndico, em suas ausências por mais de 30 (trinta) dias será substituído pelo Subsíndico. No caso de impedimento definitivo do Síndico, o Subsíndico convocará Assembleia Extraordinária, no prazo de 30 dias, para eleição de novo Síndico, para o tempo remanescente

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O Subsíndico, rotineiramente, auxiliará o Síndico nas atividades internas do Condomínio. Nas ausências superiores a 30 (trinta) dias ou impedimento do Síndico, desempenhará as suas funções e a representação do Condomínio, em Juízo ou fora dele.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O Síndico receberá pró-labore aprovado na

respectiva Assembleia que o eleger, limitado a 10 (dez) salários mínimos líquidos.

PARAGRAFO ÚNICO: O Subsíndico receberá pró-labore equivalente a 20% do valor recebido pelo Síndico. No caso de substituição do Síndico por impedimento, receberá apenas a remuneração do Síndico.

X - DO CONSELHO CONSULTIVO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Os condôminos elegerão, juntamente com o Síndico, um Conselho Consultivo constituído por 3 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, todos condôminos em dia com suas obrigações, com mandatos e prazos idênticos ao Síndico, sendo permitida a reeleição.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Cabe ao Conselho assessorar o Síndico, quando por este convocado para deliberar sobre a realização de despesas extraordinárias cuja urgência desaconselhe a convocação de Assembleia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os membros do Conselho Consultivo receberão auxílio reembolso pelos seus deslocamentos não podendo ultrapassar 10% do salário mínimo vigente, por convocação.

XI - DO CONSELHO FISCAL

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Será eleito um Conselho Fiscal composto de 3(três) membros e 03(três) suplentes, todos condôminos em dia com suas obrigações, com mandatos e prazos idênticos ao Síndico, sendo permitida a reeleição.

PARÁGRAFO ÚNICO: Funcionará o Conselho Fiscal como órgão de fiscalização das contas apresentadas pelo Síndico, competindo-lhe especificamente:

- a) reunir-se, trimestralmente com o Síndico ou quando por este convocado, para exame das contas do Condomínio;
- b) examinar e visar os balancetes da gestão financeira;
- c) elaborar pareceres mensais sobre as contas, bem como os pareceres de encerramento de exercício ou de mandato, para apresentação à Assembleia Geral;
- d) o Conselho Fiscal será assessorado por Auditoria Independente contratada para exame das contas do Condomínio, emitindo parecer para os membros do Conselho Fiscal e Assembleia Geral;
- e) os membros do Conselho Fiscal receberão um auxílio financeiro para os seus deslocamentos, não podendo ultrapassar 10% do salário mínimo vigente por convocação.

XII - DAS ASSEMBLÉIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Os condôminos poderão se reunir, em local

previamente designado mediante convocação, em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: As Assembleias Ordinárias serão convocadas pelo Síndico, mediante publicação em jornal de grande circulação, com antecedência de 10 (dez) dias úteis e dada ciência aos condôminos por meio de e-mail, WhatsApp ou qualquer outro meio de comunicação eletrônica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: As Assembleias Ordinárias serão realizadas anualmente até 31 de março de cada ano.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: As Assembleias Ordinárias deverão, fundamentalmente, de acordo com a respectiva pauta, deliberar a respeito dos seguintes assuntos:

- 1) eleição do Síndico, a cada 02 (dois) anos;
- 2) eleição dos membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal, a cada 02 anos;
- 3) apreciação e deliberação das contas do Síndico, relativos ao exercício anterior, que se iniciará em janeiro e terminará em dezembro de cada ano;
- 4) aprovação do orçamento do condomínio para o exercício seguinte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: As Assembleias Extraordinárias de Condôminos serão convocadas pelo Síndico ou por grupo de condôminos que representem 1/4 dos condôminos do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL**”, observando-se os mesmos critérios de convocação das Assembleias Ordinárias. Neste caso, para realização da assembleia será necessária a presença de todos que a convocaram, não sendo aceita procuração para a convocação ou para a sua realização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: As Assembleias de Condôminos, Ordinária ou Extraordinária, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de metade dos condôminos do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL**”, com direito a voto, entendido que a cada unidade autônoma corresponderá o voto equivalente a sua fração ideal de terreno.

PARÁGRAFO ÚNICO: A segunda instalação será feita mediante o instrumento da primeira convocação, e realizada 30 (trinta) minutos após a primeira convocação, sendo está instalada com qualquer número de condôminos presentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: As decisões nas Assembleias de condôminos serão tomadas pelo voto da maioria simples dos presentes, salvo na hipótese de "quorum" especial previsto em lei ou nesta Convenção, sendo certo, ainda, que as decisões serão obrigatórias aos condôminos ausentes das Assembleias ou nelas vencidos. No caso de empate, caberá voto de qualidade ao Presidente dos trabalhos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA: A cada unidade autônoma corresponderá o

voto equivalente à sua fração ideal de terreno nas Assembleias Gerais de Condôminos. Se, por qualquer motivo, o direito de voto vier a pertencer, em relação a uma mesma unidade autônoma, a duas ou mais pessoas, deverá haver indicação de somente uma para representá-la, comparecendo o representante escolhido munido de procuração específica para o exercício desta representação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: Não poderão votar os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento dos encargos e/ou despesas condominiais, inclusive parcelas de Acordo de pagamento em curso e não adimplido.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA: As decisões das Assembleias de Condôminos serão lançadas em ata pelo secretário da mesa e assinada por este e pelo presidente da mesa.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA: O Síndico, nos 8 (oito) dias úteis subsequentes à Assembleia, enviará comunicação escrita aos condôminos sobre as deliberações que tiverem sido tomadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: Para as deliberações nas Assembleias de Condôminos que impliquem em alterações da presente Convenção, será necessário *quorum* de 2/3 dos votos válidos dos condôminos do “**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIENTREPRENSARIAL**”, O mesmo *quorum* e condições são necessários para as deliberações nas Assembleias de condôminos que impliquem em autorização para as alterações nas fachadas externas das unidades autônomas ou das áreas comuns do edifício. Para alteração do Regimento Interno, o *quorum* é de 1/3 dos votos válidos dos condôminos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: Para as deliberações nas Assembleias de condôminos que impliquem na modificação da destinação das unidades autônomas e das áreas comuns, será necessário voto válido da unanimidade dos condôminos do “**EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIENTREPRENSARIAL**”.

XIII - DOS ENCARGOS E DESPESAS CONDOMINIAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA: Constituem encargos e despesas condominiais a serem suportados pelos condôminos, os impostos, taxas e preço público, os prêmios com seguros das áreas comuns, os salários dos empregados do condomínio e os respectivos encargos sociais, trabalhistas, previdenciários sindicais e fiscais, a remuneração das empresas especializadas ou profissionais especializados contratados para auxiliarem a administração do Condomínio, as despesas com limpeza, conservação, uso normal e funcionamento das áreas, instalações e equipamentos comuns do condomínio, todas as despesas correspondentes às partes de propriedade comuns decorrentes da força elétrica e iluminação, todas as despesas com custas, emolumentos e taxas cobradas para formalização de quaisquer registros de documentos relativos ao condomínio, nos cartórios e órgãos públicos competentes e, enfim, todas as despesas e encargos aprovados nos

orçamentos anuais e pelas respectivas Assembleias de Condôminos (Gerais ou Específicas) e que constituam obrigações comuns a todos os condôminos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso venham ser instalados medidores individuais de água para cada unidade autônoma do edifício, seu consumo da água será suportado por cada condômino, separadamente, e de acordo com o uso que o faça.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA: Os encargos e despesas condominiais serão rateados entre os condôminos, para serem pagos por esses, na proporção das respectivas frações ideais do terreno correspondentes as suas unidades autônomas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Além das despesas condominiais aprovadas em Assembleia, poderá ocorrer rateio complementar referente a despesas não previstas tais como condenações trabalhistas, multas, rescisões de contratos dentre outras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA: Os encargos e despesas condominiais serão pagos mediante boleto bancário, por antecipação, sob a forma de cotas mensais, vencíveis até o dia 10 (dez) de cada mês, sendo proibido o recebimento em espécie e/ou depósito bancário.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA: Qualquer cota ou conta devidas pelos condôminos e não pagas no vencimento serão acrescidas dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 2% (dois por cento) sobre o débito. Se o condômino devedor der causa a cobrança judicial e extrajudicial será responsável pelas custas processuais e honorários advocatícios, calculados estes na base de 10% (dez por cento) sobre a quantia devida, já com os respectivos acréscimos. Será aplicada atualização monetária, além dos juros de mora e da multa, a partir da data do vencimento e até que seja liquidado o débito conforme índices fixados no Regimento Interno e que reflitam a alteração do poder aquisitivo da moeda nacional.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de alienação de qualquer unidade autônoma, o adquirente responderá pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive os referentes a multas ou outros encargos decorrentes da mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Condômino inadimplente poderá ser inserido no cadastro de devedores e/ou outro órgão de proteção ao crédito até que regularize o pagamento dos débitos, arcando com as despesas correspondentes à inserção e baixa do CPF no cadastro restritivo.

XIV - DOS SEGUROS

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA: É obrigatório o seguro do “EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL” contra os riscos de incêndio ou de outros sinistros que possam causar destruição no todo ou em parte, como também são obrigatórios os seguros contra acidentes de trabalho, contra terceiros e de

responsabilidade civil. Os custos decorrentes integrarão o orçamento anual aprovado em Assembleia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É facultado a cada condômino contratar seguro específico para sua unidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso de sinistro total da edificação ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, proceder-se-á conforme o disposto nos art. 13 e seguintes da Lei no. 4.591/64 e art. 1357 parágrafos 1º e 2º do Código Civil

XV - DO FUNDO DE RESERVA

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA: Fica instituído um Fundo de Reserva correspondente ao percentual de 10% (dez por cento) sobre as contribuições mensais dos condôminos, bem como formado pela arrecadação das multas e encargos decorrentes das infrações da presente Convenção. As quantias do Fundo de Reserva deverão, até que sejam utilizadas, ser aplicadas em caderneta de poupança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Este Fundo se destina a obras de reforma e melhorias das áreas comuns do condomínio não previstas no orçamento ordinário, como também para atender emergências significativas, a critério, estas últimas, do Síndico, com a aprovação do Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete a Assembleia Geral Ordinária decidir sobre o limite mínimo dos recursos do Fundo de Reserva.

XVI – DAS RECEITAS EXTRAORÇAMENTÁRIAS:

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA: As receitas extraorçamentárias, provenientes do reembolso de despesas de uso de área comum - shafts, cobertura, final de corredor, uso de área comum denominada “loja 01”, estacionamento, rotativo, varandões, frente de lojas, vagas der garagens, espaço no 3ºss e outras que possam ser ocupadas -serão utilizadas para fazer frente às obras e melhorias que se incorporem ao edifício e resguardado seu valor em aplicação financeira específica. Seu uso dependerá de aprovação do Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os valores a serem cobrados pelo reembolso de despesas por utilização de área comum serão fixados em AGE.

XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA: Constituem equipamentos do edifício, obrigatórios ao seu funcionamento e sujeitos a constante revisão:

a) elevadores;

-
- b) portas corta-fogo;
 - c) sistema de acesso;
 - d) sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
 - e) sistema de pressurização das escadas;
 - f) grupo gerador;
 - g) iluminação de emergência;
 - h) sistema de combate a incêndio;
 - i) sistema de detecção de incêndio;
 - j) instalações hidráulicas;
 - k) instalações elétricas;
 - l) sistema de águas pluviais - bombas;
 - m) instalação de gás, exceto cilindro e partes internas das lojas da área de alimentação;
 - n) circuito fechado de televisão;
 - o) sistemas de refrigeração e exaustão;
 - p) reservatórios de água.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os equipamentos citados estão sujeitos, obrigatoriamente, a um programa de manutenções preventiva e corretiva cuja frequência está definida segundo normas técnicas.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA: Das Reformas Das Áreas Comuns - as reformas das áreas comuns obedecerão ao disposto no Regimento Interno e estarão sujeitas à aprovação em Assembleia Geral Extraordinária.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA: Das Reformas das Áreas Privativas- as reformas das áreas privativas obedecerão ao contido no Regimento Interno e serão autorizadas pelo Síndico, após cumpridas todas as formalidades legais e medidas de proteção ao patrimônio comum.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA: Do Plano de Gerenciamento de Resíduos:

Dos Resíduos Sólidos: a separação, acondicionamento e descarte dos resíduos sólidos, recicláveis ou não, obedecerão ao Protocolo de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, conforme legislação correspondente e definido no Regimento Interno. O não cumprimento do ali estabelecido sujeitará o infrator às penalidades legais aplicadas pelos órgãos da administração municipal, estadual e federal correspondente, além das multas previstas por infração a esta Convenção.

Dos Resíduos de Serviços De Saúde: os resíduos das empresas da área de saúde, obedecerão ao Protocolo de Gerenciamento de Resíduos da Área de Saúde, conforme legislação correspondente e definido no Regimento Interno. O não cumprimento do ali estabelecido sujeitará o infrator às penalidades legais aplicadas pelos órgãos da administração municipal, estadual e federal correspondente, além das multas previstas por infração a essa Convenção.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO E DA SEGURANÇA CONDOMINIAL

Portarias e garagens: As portarias do edifício funcionarão ininterruptamente, sendo que, por medida de segurança serão fechadas das 22:00 às 06:00 horas, estando o porteiro de plantão responsável pela sua abertura na entrada e saída de condôminos ou usuários.

Da Brigada de Incêndio: a Brigado Particular é constituída por funcionários do Condomínio, contratados para tal fim e com preparação para suas funções, em horário especificado no Regimento Interno. O Condomínio dispõe também de uma Brigada Voluntária cujos integrantes são funcionários do Condomínio e de empresas aqui localizadas, após treinamento específico por empresa contratada.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA: Jornada de Trabalho: a jornada de trabalhos dos funcionários do condomínio será definida pelos Sindicatos de Classe em Assembleias específicas.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA: Estacionamentos: Os usuários dos estacionamentos privativos devem ser cadastrados na administração, não sendo permitida a colocação de veículos nas áreas de circulação, nem mais de um veículo por unidade, incluindo-se bicicletas, motos, triciclos etc.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Condomínio não se responsabiliza por roubos, furtos, acidentes, batidas e/ou qualquer outro dano entre veículos estacionados nos subsolos do edifício.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os danos causados às áreas comuns e às áreas privativas e seus equipamentos, por usuários dos boxes de estacionamento ou não, nos andares de garagens, seja por mau uso ou por acidentes com veículos, próprios ou de terceiros, serão de responsabilidade dos envolvidos.

CLÁUSULA QUINQUAGESIMA PRIMEIRA: O Condomínio não se responsabiliza civil nem criminalmente por roubos ou furtos que ocorram nas áreas comuns e privativas do edifício.

PARÁGRAFO ÚNICO: As imagens geradas pelas câmeras instaladas nas áreas comuns do edifício são para segurança e controle interno do condomínio, sendo as imagens capturadas protegidas por sigilo legal, a quais são arquivadas pelo prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUINQUAGESIMA SEGUNDA: Não será pago 13º salário (gratificação natalina) aos profissionais que, necessariamente, executem atividades para o Condomínio.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA TERCEIRA: A guarda de documentos do Condomínio deverá ser feita na forma da Lei.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA QUARTA: Fica eleito o foro da Comarca de Brasília/DF, com desistência de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para propositura de qualquer ação ou medida judicial fundada na presente Convenção.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA QUINTA: Que assim, pela presente Convenção e na melhor forma de direito, os proprietários das frações ideais a seguir qualificados usando das faculdades que lhe são conferidas por lei, resolvem criar o Condomínio supra, como de fato está criado, no lote terreno constante no Item I, no qual está construído o EDIFÍCIO NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL, caracterizado e especificado sob o regime de Condomínio, em planos verticais, de conformidade com o que dispõe a Lei 4591/64 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os proprietários classificados e assinados a seguir, autorizam todos os registros e averbações que se fizerem imprescindíveis à integral regularização do presente condomínio no cartório de Registro de Imóveis.

XVIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

A presente Convenção entrará em vigor quando finalizada a instituição do Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis, individualização das unidades e devido registro.

Brasília/DF, 25 de abril de 2019.