30/01/2023

Número: **0704648-07.2023.8.07.0001**

Classe: **PETIÇÃO CÍVEL**
Órgão julgador: **23ª Vara Cível de Brasília**
Última distribuição : **30/01/2023**
Valor da causa: **R$ 60.000,00**
Assuntos: **Condomínio**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA (REQUERENTE)	
	GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO (ADVOGADO) JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO (ADVOGADO)
CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (REQUERIDO)	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
147941941	30/01/2023 12:35	Petição Inicial	Petição Inicial
147941942	30/01/2023 12:35	DOC. 1. Procuração - Edilene Aparecida Vieira da Silva	Procuração/Substabelecimento
147941943	30/01/2023 12:35	PAGAMENTO Guia de Custas Iniciais - Edilene x Cond. Est. Quintas Alvorada	Comprovante de Pagamento de Custas
147943901	30/01/2023 12:35	DOC. 2. DECISAO CEQA 0707936.43.2022.8.07.0018 Vara do Meio Ambiente	Documento de Comprovação
147943902	30/01/2023 12:35	DOC. 3. INF 443ADMDEZ2022 EDITAL DE CONVOCAÇAO AO PLEITO ELEITORAL DO BIENIO 2023-2025	Documento de Comprovação
147943903	30/01/2023 12:35	DOC. 4. CONVENCAO DE CONDOMINIO CEQA	Documento de Comprovação
147943904	30/01/2023 12:35	DOC. 5. Requerimento de Inscrição - Edilene e Marina	Documento de Comprovação
147943905	30/01/2023 12:35	DOC. 6. INF 449ADMJAN2023 ELEICOES BIENIO 2023-2025 DESISTENCIA DE MEMBRO DE CHAPA INSCRITA EXIGIRA	Documento de Comprovação
147943906	30/01/2023 12:35	DOC. 6.1. ATA NOTARIAL - INF. 449. ADM.JAN.2023 - DESISTENCIA MEMBRO DE CHAPA	Documento de Comprovação
147943907	30/01/2023 12:35	DOC. 6.2. ATA NOTARIAL - INF. 449. ADM.JAN.2023 - REABERTURA PRAZO	Documento de Comprovação
147943908	30/01/2023 12:35	DOC. 7. NOTIFICAÇÃO EDILENE CONDOMINIO	Documento de Comprovação
147943909	30/01/2023 12:35	DOC. 7.1. CONTRANOTIFICACAO CONDOMINIO PARA EDILENE	Documento de Comprovação
147943910	30/01/2023 12:35	DOC. 8. INF 451ADMJAN2023 NOVO EDITAL DE CONVOCAÇÃO AO PLEITO ELEITORAL DO BIENIO 2023-2025 DO CONDO	Documento de Comprovação
147943911	30/01/2023 12:35	DOC. 9. SENTENÇA ACAO CIVIL PUBLICA DF X CEQA	Documento de Comprovação

147943912	30/01/2023 12:35	DOC. 10. EXEMPLO LICENCIAMENTO CONSTRUCAO CONDOMINIO SOLAR	Documento de Comprovação

ADVOCACIA E CONSULTORIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA, DISTRITO FEDERAL.

EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA, brasileira, divorciada, fisioterapeuta, CPF nº 040.150.286-43 e RG nº 10759679 SSP/MG, residente e domiciliada na Quadra 02 Conjunto 14, Casa 22, Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Jardim Botânico/DF, CEP: 71680-389, telefone: 61 99116-6523, e-mail: edilenesilveirafp@gmail.com, recebendo comunicações pelo endereço eletrônico: contato@wellingtonmedeiros.com.br, por seu advogado **(doc. 1)** vem, respeitosamente, perante V. Exª com base no artigo 1.350, §§ 1º e 2º, do Código Civil, e na forma do artigo 300, §2º, do Código de Processo Civil, propõe

AÇÃO DE CONHECIMENTO
SUBORDINADA AO RITO ORDINÁRIO
COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA

contra **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA,** sociedade civil sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ sob o nº 73.978.900/0001-81, com sede na Rodovia DF 01, Km 1,5 Estrada do Contorno, Brasília – DF, CEP 71.680-389, **representado por sua síndica** LUCIMAR MACIEL BELO, servidora pública, casada, inscrita sob o CPF nº 981.114.931-34 e sob o RG nº 2.153.430 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 02, Conjunto 20, Casa 12, Condomínio Estância Quintas da Alvorada, CEP: 71.680-389, telefone: (61) 9-9994-9549, e-mail: soualubelo@gmail.com, pelos fatos e fundamentos seguintes.

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

I - DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

1. Há longos anos, as Assembleias Gerais do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, em especial aquelas destinadas à eleição do síndico e demais membros da diretoria são marcadas por muitos tumultos, levando os condôminos prejudicados a socorrerem ao Poder Judiciário, no sentido de ter assegurado o direito das chapas concorrentes participarem do processo eleitoral.

2. A atual administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada vem praticando ilegalidades contra os interesses da comunidade condominial, a exemplo de um contrato milionário no valor de R$ 56 (cinquenta e seis milhões de reais) que estava prestes a ser assinado pela atual síndica, fato que não foi consumado em razão da imediata intervenção do il. Juiz de Direito da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Fundiário do Distrito Federal que em data de 15/06/2022, nos autos do **Processo n° 0707936-43.2022.8.07.0018** deferiu uma tutela de urgência, em favor de condôminos do Requerido e **determinou a suspensão da AGE convocada pela atual síndica** do requerido, tendo aquele digno Magistrado **fixado uma multa pecuniária no valor de R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais)**, sem prejuízo da responsabilidade criminal pela violação da ordem cautelar deferida, conforme se vê da prova anexa **(doc. 2).**

3. E, mais uma vez, a condômina do requerido, se vê obrigada a recorrer ao Poder Judiciário local, com a clara intenção de garantir que a síndica do Condomínio-requerido respeite as normas do Processo Eleitoral que estão previstas nos artigos 109 a 148, da Convenção Condominial do requerido, tudo, no sentido de assegurar o direito constitucional fundamental previsto no artigo 5º, inciso XVIII, da Constituição Federal.

II - DOS FATOS E DOS FUNDAMENTOS

4. Em data de 23 de dezembro de 2022, a síndica do Condomínio Estância Quintas Alvorada publicou EDITAL CONVOCAÇÃO AO PLEITO ELEITORAL DO BIÊNIO 2023-2025, convocando os condôminos para participarem da Assembleia Geral Ordinária que deverá ser realizada no dia 25.03.2023, às 09:00h, na primeira chamada e as 09:30h na segunda chamada com qualquer número, **constando no item 01: ELEIÇÃO DAS CHAPAS CONCORRENTES AOS CARGOS DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO**, inclusive na publicação editalícia consta que o prazo para registro de chapas será de 30 dias contados a partir da publicação deste edital **(doc. 3)**, *in verbis*:

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

serem deliberados são os seguintes: **ITEM 01: ELEIÇÃO DAS CHAPAS CONCORRENTES AOS CARGOS DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO:** - Diretoria Administrativa - Composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles serão eleitos um Titular e um Suplente: I- Síndico; II- Diretor Administrativo; III- Diretor Financeiro; e IV- Diretor Institucional e de Comunicação; 1.2 - Conselho Fiscal - Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.3 - Conselho Consultivo - Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes;1.4 - Comissão de Obra - Composta por três membros titulares e igual número de membros suplentes. Obs. 1 - Os condôminos interessados em concorrerem à eleição devem apresentar as suas candidaturas com observância dos termos do Capítulo X da Convenção do Condomínio referente ao PROCESSO ELEITORAL. Obs. 2 - Em atendimento ao Art. 114, inciso III da Convenção informamos que estão devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio 1.963 condôminos. Obs. 3 - Em atendimento ao Art. 115 da Convenção informamos que o prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação deste Edital e em atendimento ao Art. 113 informamos que este Edital será publicado em jornal de grande circulação do dia 23 de dezembro de 2022 (90 dias antes da eleição), portanto, o prazo para registro de chapas encerra-se em 23 de janeiro de 2023. **ITEM 02 - APURAÇÃO DOS VOTOS E PROCLAMAÇÃO DO RESULTADO:** O horário de encerramento do processo de votação a ser realizado nesta AGE está previsto para as 16:00h do dia 25 de março de 2023, e após este horário iniciar-se-á a contagem dos votos, e em seguida será proclamada os nomes das chapas vencedoras. Brasília, 23 de dezembro de 2022. **LUCIMAR MACIEL BELO** Síndica

5. De fato, segundo os artigos 113 e 114, incisos I, II e III da Convenção do Condomínio-requerido estabelecem que as eleições serão convocadas pelo(a) síndico(a) 90 (noventa) dias antes da data da realização do pleito e a convocação dos condôminos aptos a participarem do processo de votação far-se-á através de Edital publicado em jornal de grande circulação em Brasília, **atos estes que já foram praticados pela atual síndica, conforme se vê das provas anexas**.

6. Visando a lisura do processo eleitoral, a Convenção do Condomínio **(doc. 4)**, ora Requerido, na parte que interessa a o desfecho da presente ação, em seus artigos 115, 116, 117, 118 e 119, estabelecem o seguinte:

> "Art. 115**. O prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação do Edital.**
>
> § 1º O registro da chapa deverá ser feito na Administração do Condomínio, contra recibo da documentação apresentada.
>
> § 2º **Deverão ser constituídas chapas distintas para a eleição de cada**

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

um dos Conselhos de Administração, **Conselho Consultivo em conjunto com o Conselho Fiscal e CPO**.

§ 3º Cada chapa terá denominação própria que a identifique e conterá o nome completo de todos candidatos e respectivos suplentes.

Art. 116. O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterá, obrigatoriamente:

I - assinatura de, no mínimo, 3 (três) de seus integrantes, sendo um deles o candidato ao cargo de Síndico:

II - ficha de qualificação pessoal e profissional dos candidatos, cujo formulário deverá ser obtido junto à Administração do Condomínio;

III - declaração, assinada pelo candidato, de ser proprietário ou possuidor de imóvel no Condomínio há pelo menos 3 (três) meses, antes do registro da chapa;

IV - certidões de feitos criminal, cível e tributário a serem expedidas pelos Cartórios de Distribuição de processos judiciais da Justiça Federal, Justiça do Distrito Federal e Justiça cio Trabalho;

Parágrafo único. Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas.

Art. 117. Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes), os inadimplentes com o Condomínio ou com este esteja em litígio.

Parágrafo único. Não é inelegível o candidato que tenha sido condenado, por decisão judicial irrecorrível, desde que o fato imputado tenha sido praticado em defesa dos interesses do Condomínio.

Art. 118. **Cada chapa, no momento do requerimento de registro, deverá indicar os nomes de 02 (dois) Condôminos, não candidatos, para integrarem como seus representantes a Comissão Diretora do Processo Eleitoral.**

Seção 03 – Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral –

Art. 119. A Comissão Eleitoral, 05 (cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas, reunir-se-á para eleger o seu presidente e o secretário.

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

> Art. 120. Compete à Comissão Diretora do Processo Eleitoral:
>
> I - aprovar o registro de chapas;
>
> II - receber e julgar eventuais impugnações e recursos:
>
> III - indicar os membros da Mesa Coletora e Apuradora de Votos, dentre os Condôminos presentes na Assembleia Geral Ordinária;
>
> IV - fiscalizar todos os atos do processo eleitoral, recolher o material do pleito, após seu encerramento e responsabilizar-se pela sua guarda até o término do prazo de eventuais impugnações;
>
> V - estabelecer as regras de processo de votação e apuração;
>
> VI - impedir a utilização de recursos e da estrutura do Condomínio no apoio a qualquer das chapas concorrentes;
>
> VII - apurar a responsabilidade de envolvimento de funcionários do Condomínio no trabalho de disputa eleitoral a favor de qualquer das chapas concorrentes, sugerindo a Síndico punições cabíveis.
>
> Au. 121. A Comissão Diretora do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral. (...)"

7. Deflagrado o Processo Eleitoral do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a autora, juntamente, com demais condôminos que pretendem participar do próximo pleito, dentro do prazo previsto na Convenção registrou a sua Chapa denominada "RENOVA ESTÂNCIA" **(doc. 5)**.

8. Acontece que, sem qualquer respeito às disposições do artigo 1.333 do Código Civil bem como das normas do Processo Eleitoral do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a sua síndica divulgou um INFORMATIVO **(doc. .6)** para os condôminos informando o seguinte:

> "INF.: 449/ADM/JAN/2023 – ELEIÇÕES BIÊNIO 2023-2025: DESISTÊNCIA DE MEMBRO DE CHAPA INSCRITA EXIGIRÁ REABERTURA DE PRAZO PARA REGISTRO
>
> O processo eleitoral proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, não atingiu seu objetivo, uma vez que não haverá nenhuma CPO (Comissão Permanente de Obras) registrada.
>
> A chapa Somos Todos Estância chegou a inscrever uma CPO, porém,

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

um de seus membros, através de carta, solicitou a retirada de sua candidatura, alegando que motivos pessoais o impedem de cumprir suas obrigações na referida Comissão (LEIA AQUI). Assim, o registro da inscrição para CPO tornou-se inapto, impedindo sua homologação.

Segundo a Convenção, não havendo chapa homologada para o Conselho de Administração, para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogando o seu mandato, e dos demais membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio.

Portanto, o pleito proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, está cancelado, e, de acordo com o expresso na Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração publicará novo edital, em breve, convocando um novo pleito eleitoral.

Com a prorrogação do processo, um novo prazo para o registro de candidaturas será aberto. Pedimos a todos os dispostos a colaborar, que participem na formação de novas chapas, nos termos dos artigos 109 a 118 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

9. Ciente da atitude maliciosa da síndica do Condomínio-Requerido, que abusivamente está tentando tornar ineficaz as disposições contidas no artigo 1.333 do Código Civil assim como todos os atos administrativos prévios, já praticados no processo eleitoral que foi deflagrado, a partir do dia 23 de dezembro de 2022, que tem por objetivo, apenas, beneficiar a chapa denominada 'SOMOS TODOS ESTÂNCIA', a autora no dia 25 de janeiro de 2023 protocolizou naquela Administração uma Notificação **(doc. 7)** de teor seguinte:

"Ref. INF. 449/ADM/JAN/2023 – ELEIÇÕES BIÊNIO 2023-2025

Prezada senhora síndica

Em atenção ao comunicado em referência disponibilizado por V.Sª, pela qual informa sobre o cancelamento do pleito eleitoral regido pelo Edital de 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, fundamentada no singelo pedido de cancelamento da inscrição apresentada pelo candidato e condômino VINÍCIUS RIBEIRO DE ASSIS, postulante a uma vaga na Comissão Permanente de Obras – CPO, representando a CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA, venho pela presente NOTIFICAR Vossa Senhoria para que, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do recebimento da presente notificação,

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

se valendo dos mesmos meios pelos quais deu publicidade ao referido informativo, quais sejam, grupos e listas de distribuição de WhatsApp, mala direta de e-maiil, Instragram, no site do Condomínio, mural, dentre outros, publique informação de prosseguimento do pleito eleitoral, fixando data para a reunião da Comissão Diretora do Processo Eleitoral, para cumprimento do art. 119 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada – CEQA, vencendo os 5 (cinco) dias em 28.10.2023.

Cumpre relembrar o comando do art. 120, I da CCEQA, pelo qual compete exclusivamente à Comissão Diretora do Processo Eleitoral aprovar o registro das chapas inscritas.

Ainda conforme o Art. 131 da Convenção, somente após a análise das chapas inscritas, e, não havendo chapa homologada, que será dado ao Síndico autorização de publicar novo edital de convocação eleitoral, bem como prorrogar o seu próprio mandato e dos demais membros dos conselhos.

Assim, da análise dos cristalinos termos da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, se verifica que o comunicado expedido por V.Sª usurpa a função da Comissão Diretora do Processo Eleitoral, violando o devido processo legal, bem como a vinculação ao instrumento convocatório.

Postas tais considerações, fica Vossa Senhoria notificada para que o ato tido como violador, qual seja, o Informativo nº 449/ADM/JAN/2023, seja tornado sem efeito, tendo o processo eleitoral o seu devido prosseguimento, sob pena de adoção de medidas judiciais e administrativas adequadas ao caso.”

10. Eminente Julgador, sem observar a regra clara contida no **§ 2º, do artigo 115 e 119,** da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, as quais disciplinam que:

Art. 115. (...) “§ 2º Deverão ser constituídas chapas distintas para a eleição de cada um dos Conselhos de Administração, Conselho Consultivo em conjunto com o Conselho Fiscal e CPO.”

Art. 119. (...) “A Comissão Eleitoral, 05(cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas, reunir-se-á para eleger o seu presidente e o secretário.”

11. A síndica, LUCIMAR MACIEL BELO, na data de 27.01.2023, se colocando na posição dos Membros da Comissão Eleitoral, de maneira ilegal e

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

abusiva**,** decidiu cancelar todos os atos administrativos do Processo Eleitoral praticados pela administração do Condomínio e pelos membros das chapas concorrentes, a partir do dia 23.12.2022 e fez publicar, no Jornal de Brasília, novo EDITAL de Convocação da Assembleia Geral para realização das eleições da Administração do Condomínio-Requerido **(doc. 8)**, que é do teor seguinte:

> "EDITAL DE CONVOCAÇÃO 7ª ASSEMBLEIA GERAL ESPECIAL -AGE 01/2023 DIA 29 DE ABRIL 2023. SABADO - AS 09:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA E AS 09:30 HORAS EM SEGUNDA E ULTIMA CHAMADA
>
> De acordo com o expresso no art.131 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração convoca novo pleito eleitoral, uma vez que não houve chapa inscrita para a Comissão Permanente de Obras, conforme descrito no "Art. 131 - Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração, quanto para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio.". A síndica Lucimar Maciel Belo, de acordo com o Art. 1350 do Código Civil, convocam os Senhores Condôminos para participarem da Assembleia Geral Especial, a ser realizada na Sede da Administração, sito Rodovia DF 001, Km 1,5, SHLS, Brasília-DF, no dia 29 de abril de 2023, sábado, às 09:00 horas, em primeira chamada e às 09:30 horas em segunda e última chamada, com qualquer "quorum". A AGE será realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), conforme deliberação da assembleia AGO 01/2022 em 29/04/2022. Divulgação de conteúdo: Aplicativo Superlógica, site: link http://ceqa.com.br/age2022/e Lista de Transmissão no Whatsapp.
> Apresentação: Presencial e transmissão via Canal do YouTube do CEQA. Discussão e votação: Ficarão abertas até às 17h no Aplicativo Superlógica. A participação presencial é opcional, haverá toda infraestrutura para participação online, nos mesmos moldes das últimas assembleias realizadas na modalidade virtual. Os assuntos da pauta a serem deliberados são os seguintes: ITEM 01: ELEIÇÃO DAS CHAPAS CONCORRENTES AOS CARGOS DOS ORGÃOS GESTORES DO CONDOMINIO: - Diretoria Administrativa - Composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles serão eleitos um Titular e um Suplente: 1- Síndico; II- Diretor Administrativo; III- Diretor Financeiro; e IV- Diretor Institucional e de Comunicação; 1.2 - Conselho Fiscal - Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.3 - Conselho Consultivo - Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.4 - Comissão de Obra - Composta por três membros titulares e igual número de membros suplentes. Obs. 1 - Os

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

> condôminos interessados em concorrerem à eleição devem apresentar as suas candidaturas com observância dos termos do Capítulo X da Convenção do Condomínio referente ao PROCESSO ELEITORAL. Obs. 2 - Em atendimento ao Art. 114, inciso III da Convenção informamos que estão devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio 1.963 condôminos. Obs. 3 - Em atendimento ao Art. 115 da Convenção informamos que o prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação deste Edital e em atendimento ao Art. 113 informamos que este Edital será publicado em jornal de grande circulação do dia 27 de janeiro de 2023 (90 dias antes da eleição), portanto, o prazo para registro de chapas encerra-se em 27 de fevereiro de 2023, às 18 horas. ITEM 02 - APURAÇÃO DOS VOTOS E PROCLAMAÇÃO DO RESULTADO: O horário de encerramento do processo de votação a ser realizado nesta AGE está previsto para as 16:00h do dia 29 de abril de 2023, e após este horário iniciar-se-á a contagem dos votos, e em seguida será proclamada os nomes das chapas vencedoras. O mandato da gestão atual fica prorrogado enquanto durar
> pleito eleitoral.
>
> Brasília, 27 de janeiro de 2022. LUCIMAR MACIEL BELO"

12. A publicação do novo Edital, acima transcrito, viola as regras do artigo 1.333 do Código Civil e aquelas que regem o processo eleitoral do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, porque quem tem o poder para homologar ou não as chapas concorrentes, nos termos do artigo 120, inciso I, indiscutivelmente é a Comissão Diretora do Processo Eleitoral, pois, é exatamente isto que determina a Norma Interna que rege os direitos interesses dos condôminos, *in verbis*:

> "Art. 120. Compete à Comissão Diretora do Processo Eleitoral:
> I - aprovar o registro de chapas. (...)"

13. O novo Edital de convocação da Assembleia Geral, para eleger a nova diretoria do Condomínio do Requerido é tão ilegal e abusivo que, a atual síndica, sequer, deu conta que o artigo 115, § 2º da Convenção estabelece que "**Deverão ser constituídas chapas distintas para a eleição de cada um dos Conselhos de Administração, Conselho Consultivo e conjunto com o Conselho Fiscal e CPO**" e isto significa dizer que, qualquer das chapas concorrentes poderá apresentar, apenas, candidatos para disputar a vaga para um dos conselhos.

14. Ademais, a síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada sabe, perfeitamente, que **a Comissão Permanente de Obras nada poderá decidir**, com relação à edificação na área do parcelamento do solo urbano informal do

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

Requerido, porque **existe sentença judicial, transitada em julgado**, proferida pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente do Distrito Federal, em sede de Ação Civil Pública - Processo nº 29.041/94 (em fase de cumprimento), que **VEDA qualquer edificação na área do mencionado núcleo urbano irregular**, sem as licenças administrativas expedidas pelos órgãos competentes do Distrito Federal, conforme se vê da prova anexa **(doc. 9)**.

15. É importante esclarecer, desde logo, para que as obras de infra estruturas e das casas de moradias de qualquer parcelamento de solo, não basta a parte interessada obter as licenças ou autorizações ambientais, visto que tais obras necessitam também, obter o alvará de construção, a exemplo da licença administrativa expedida pela Administração Regional do Jardim Botânico, para a execução do projeto de drenagem e agua fluvial de parcelamento do solo urbano denominado Solar de Brasília, conforme se da prova em anexo **(doc. 10)**.

16. Desta maneira, a eleição da Comissão Permanente de Obras – CPO, além de poder ser realizada em outra data, porque ela é constituída de maneira distinta dos demais Conselhos, conforme o artigo 115, 2º, da Convenção, os membros que, futuramente, serão eleitos pouco ou nada poderão fazer, diante da proibição imposta pela r. sentença transitada em julgado e proferida nos autos da Ação Civil Pública – processo nº 29.041/94 – ora em fase de cumprimento de sentença, perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal.

17. **Em sendo assim, o único objetivo da síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada em tornar ineficaz todos os atos praticados pela administração e pelos membros das chapas concorrentes, a partir do dia 23.12.2022 até a presente data, consiste em possibilitar, ilegalmente, que a chapa de sua preferência denominada 'SOMOS TODOS ESTÂNCIA' tenha nova oportunidade para inscrever a chapa da Comissão Permanente de Obras (CPO), de maneira a que ela tenha maioria dos membros que irão compor a Comissão Diretora do Processo Eleitoral.**

18. Digno(a) Julgador(a) são com manobras como esta que está sendo combatida, na presente *actio*, que o grupo de amigos vinculados à atual Administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada vem, indevidamente, perpetuando no poder de administrar os direitos e interesses da comunidade condominial, por mais de 08 (oito) anos.

19. Assim, tendo em vista que a representante legal do Requerido, violando de maneira grave o artigo 1.333 do Código Civil e aos dispositivos legais previstos no artigo **115 § 2º, art. 119, art. 120, I e art. 131**, todos da Convenção do Condomínio-Requerido, à autora, que é condômina e que está inscrita na Chapa denominada "RENOVA ESTÂNCIA", para concorrer nas eleições mencionadas no Edital publicado no dia 23.12.2023, não restou outra alternativa, senão, bater às portas

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

da douta Justiça Comum do TJDFT, visando obter uma TUTELA DE URGÊNCIA, no sentido de que Vossa Excelência determine a sindica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Srª Lucimar Maciel Belo, a suspender imediatamente o novo edital de convocação da AGE, que foi publicado no Jornal de Brasília que publicou no dia 27/01/2023, devendo determinar ainda que a representante legal do requerido convoque, imediatamente, todos os membros que irão compor a Comissão do Processo Eleitoral Biênio 2023-2025, eis que este prazo está venceu no dia 28/01/2023 (sábado), tudo, sob pena de pagamento de MULTA PECUNIÁRIA DIÁRIA, a ser fixada por esse respeitável juízo em caso de não cumprimento.

III - DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA ANTECEDENTE.

20. Estabelece o art. 294, *caput* e parágrafo único, do CPC/2015, *verbis*:

> *Art. 294 A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.*
> *Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente; ou incidental.*

21. Segundo o Enunciado 28 do Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC), a *"Tutela antecipada é uma técnica de julgamento que serve para adiantar efeitos de qualquer tipo de provimento, de natureza cautelar ou satisfativa, de conhecimento ou executiva".*

22. Destaque-se que, de acordo com os arts. 295 e 296 do CPC/2015, *"A tutela provisória requerida em caráter incidental independe do pagamento de custas",* e *"conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada".*

23. Já o art. 297 do mesmo *codex* prevê que *"O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória"*.

24. Na sequência, o art. 298 estabelece que *"Na decisão que conceder, negar, modificar ou revogar a tutela provisória, o juiz motivará seu convencimento de modo claro e preciso".*

25. Na dicção do *caput* do art. 300 do CPC/2015, *"A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo".*

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

26. Os requisitos para a concessão **LIMINAR DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**, previstos no artigo 300 do CPC, estão presentes no caso em tela, está plenamente demonstrado, nos autos, que o prazo para a instalação da COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL deverá ser até 05 (cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas e este prazo venceu no dia 28.01.2023 (sábado).

27. Casso esse r. Juízo não defira a tutela de urgência, ora postulada, com certeza **irá prevalecer o casuísmo**, ou seja, **a ilegalidade praticada pela síndica** do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, que sem qualquer base legal decidiu, arbitrariamente, tornar ineficaz todos os atos administrativos, relacionados com o processo eleitoral que foi regularmente deflagrado, a partir do dia 23.12.2022 e como existe a possibilidade concreta da chapa de preferência da representante legal do Requerido ter a indicação em menor número de membros para compor a COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL ela decidiu publica novo Edital de Convocação, para reabrir o prazo para os candidatos de sua preferência, o que consiste em uma ilegalidade manifesta, que não pode e não deve ser tolerada pelo esse r. Juízo.

28. **PROBABILIDADE DO DIREITO**: está devidamente provado que a nova publicação do EDITAL para a AGE a ser realizada no dia 29.04.2023, sábado, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada está violando, de maneira grave, os artigos 115, § 2º, 119, 120 e 131, todos da Convenção do CEQA, os quais demonstram, de maneira cabal, a **probabilidade do direito da autora** de ver reconhecida a absoluta nulidade do ato combatido na presente demanda;

29. **PERIGO DE DANO**: Este segundo pressuposto, perigo de dano, igualmente, está comprovado, pois, não existe nenhuma razão jurídica ou moral, para que todos os atos administrativos do Processo Eleitoral do Requerido sejam anulados, ilegalmente, por ato unilateral da síndica, que está, claramente, usurpando os poderes da COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL, que é o órgão que tem competência para aprovar ou não o registro das chapas e não a síndica do Condomínio, conforme se constata do novo EDITAL publicado no Jornal de Brasília que circulou no dia 27.01.2023, sendo certo que o prazo para instalação da referida comissão irá expirar no dia 28.01.2023 e, caso prevaleça esta ilegalidade manifesta, aqui impugnada, a autora e todos os demais componentes da sua chapa correrão o risco de perderem a eficácia de todas as certidões negativas da Justiça Comum, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, que segundo a Convenção condominial são documentos essenciais, para os candidatos concorrerem ao aludido pleito eleitoral.

30. ASSIM SENDO, NÃO EXISTE DÚVIDA QUE NOS AUTOS ESTÃO PRESENTES OS PRESSUPOSTOS INDISPENSÁVEIS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA, RAZÃO PELA QUAL O SEU DEFERIMENTO É UMA MEDIDA QUE SE IMPÕE.

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

IV - DOS PEDIDOS.

31. Ante o exposto, a Autora requer a Vossa Excelência que sejam deferidos os pedidos de:

31.1. **LIMINARMENTE**: Deferir em favor da autora a tutela de urgência, para o fim de determinar a suspensão, imediata, dos efeitos do novo edital de convocação da 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (AGE 01/2023), designada para o dia 29 de abril de 2023, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada, que foi publicada no Jornal de Brasília que circulou no dia 27.01.2023, determinando que sejam mantidos o EDITAL de CONVOCAÇÃO DA AGE publicado no dia 23.12.2022, inclusive, todos os atos praticados pela Administração do Requerido e pelos candidatos das chapas concorrentes e ordenar que a sindica do Requerido faça a imediata convocação de todos os membros que deverão compor a COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL que foram indicados pelas chapas concorrentes, sob pena de pagamento de MULTA PECUNIÁRIA DIÁRIA a ser fixada por esse r. Juízo, em caso de transgressão;

31.2. Determinar a **Citação** do Condomínio Estância Quintas da Alvorada no endereço declinado no preâmbulo da presente para, querendo, venha contestar os termos da presente ação, sob pena de revelia e confissão sobre a matéria de fato;

31.3. Atento ao disposto no art. 319, VII, do CPC, a Autora **opta pela realização de audiência conciliatória**, e postula a citação do **REQUERIDO** por carta (CPC, art. 247, *caput*) para comparecer à audiência designada para essa finalidade (CPC, art. 334, *caput* c/c § 5º);

31.4. **NO MÉRITO**: Requer o julgamento procedente da ação, para tornar definitiva a tutela de urgência e declarar a nulidade absoluta do novo edital de convocação da 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (AGE 01/2023), para o dia 29 de abril de 2023, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada, que foi publicada no Jornal de Brasília que circulou no dia 27.01.2023, determinando que sejam mantidos todos os atos praticados pela Administração do Requerido e pelos candidatos das chapas concorrentes, a partir do dia 23.12.2022, conforme se vê das provas anexas;

31.5. Finalmente, requer que o Condomínio Estância Quintas da Alvorada seja condenado ao pagamento das custas processuais antecipadas e honorários advocatícios nos termos dos arts. 82 e 85 do CPC.

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

Visando ao correto acompanhamento processual, que é realizado por meio das intimações no Diário de Justiça Eletrônico, a Autora requer sejam as publicações efetuadas em nome do seguinte patrono, sob pena de nulidade: **JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - OAB/DF Nº 6.130**.

Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, em especial documentos, testemunhas e perícia, cuja produção expressamente requer, e de todos os meios admitidos em direito e necessários para a demonstração da procedência dos pleitos ora deduzidos.

Dá à causa o valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para fins meramente fiscais.

Termos em que
Pede e Espera Deferimento.

Brasília (DF), 28 de janeiro de 2023.

JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO
OAB/DF nº 6.130

GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO
OAB/DF nº 20.189

LEONARDO CÓRDULA DE ARAÚJO
OAB/DF nº 28.057

MURILLO GUILHERME ANTONIO DE OLIVEIRA
OAB/DF nº 46.354

SHIS QL 18, CONJ. 02, CASA 01, BRASÍLIA-DF - TEL (61) 3322-6336 - CEP: 71.650-025

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302653800000136431182
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302653800000136431182
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:26

ADVOCACIA E CONSULTORIA

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA**, brasileira, divorciada, fisioterapeuta, portadora do RG nº MG10759679 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n° 040.150.286-43, residente e domiciliada no Condomínio Solar de Brasília, Quadra 03, Conjunto 42, Casa 02, Setor Habitacional Jardim Botânico/DF, CEP 71.680-349, endereço eletrônico edilenesilveirafp@gmail.com, **NOMEIA E CONSTITUI** seus bastantes procuradores os advogados **JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/DF sob o nº 6.130 e inscrito no CPF/MF sob o nº 143.500.501-59; **GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO,** brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/DF sob o n° 20.189 e portador do CPF n° 911.313.831-68; **LEONARDO CÓRDULA DE ARAÚJO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/DF sob o nº 28.057; **RODOLFO MOREIRA ALENCASTRO VEIGA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/DF sob o nº 38.434; **JULIANA MARIA SOARES RODRIGUES**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/DF sob o nº 39.893 e inscrita no CPF/MF sob o nº 821.276.461-34; **MURILLO GUILHERME ANTONIO DE OLIVEIRA,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/DF sob o nº 46.354 e inscrito no CPF/MF sob o nº 013.944.081-02; **ALESSANDRA ISABELLA DE LIMA ARAÚJO,** brasileira, solteira, inscrita na OAB/DF sob o nº. 71.373 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 063.186.311-78; e **THAYS BARROS PEREIRA**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/DF sob o nº. 73.260 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 004.614.321-10 todos integrantes do escritório **WELLINGTON MEDEIROS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA,** estabelecidos no SHIS QL 18, Conjunto 2, Casa 1, Lago Sul, Brasília (DF) CEP 71.650-025, a quem outorga os poderes da **cláusula *ad juditia et extra***, autorizando a sua representação judicial em todas as instâncias judiciais, como também representação administrativa e extrajudicial em todas as instâncias, juízo, foro e tribunal que se fizerem necessários e praticar todos os atos indispensáveis ou úteis ao fiel exercício deste mandato, inclusive contestar, excepcionar, reconvir, transigir, propor demandas incidentais ou oferecer os recursos pertinentes, receber e dar quitação, inclusive com o levantamento de alvarás, e, ainda, substabelecer, com ou sem reservas os poderes que ora lhes são outorgados **especialmente**, para defender os interesses da Outorgante em contra o informativo 449/ADM/2023 por Lucimar Maciel Belo, Síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Brasília-DF, 27 de janeiro de 2023.

EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA
CPF/MF nº 040.150.286-43

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302684300000136431183
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302684300000136431183
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:27

O pagamento desta GRU Cobrança poderá ser efetuado em qualquer banco.
Para pagamento via Internet banking ou caixa eletrônico, utilize a oção pagamento de títulos.
Instruções:

1. Imprima em impressora jato de tinta ou laser em qualidade normal ou alta. Não use modo econômico.
2. Utilize papel A4 (210 x 297 mm) e margens mínimas à esquerda e à direita do formulário.
3. Corte na linha indicada. Não rasure, não risque, não fure e não dobre a região onde se encontra o código de barras.
4. Para pagamento via Internet banking ou caixa eletrônico, utilize a opção pagamento de títulos.

Via do Processo

Guia de Custas e Emolumentos / Guia Inicial - 1ª Instância

BANCO DO BRASIL | **001-9** | **00190.00009 02941.725018 01657.490171 1 92530000067437**

Cedente	Vencimento	Valor do documento
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios	**06/02/2023**	**R$ 674,37**
Processo	Data do documento	Número da Guia
	28/01/2023	**29417250101657490**

Competência/Juízo
Cível

Circunscrição / Forum
BRASÍLIA / Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça

Nome da Petição
1110 - PETIÇÃO CÍVEL

Polo Ativo
EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA

Polo Passivo
CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

Valor da Causa
R$ 60.000,00

Distribuidor:10,26 / Mandados:8,44 / Ofícios:8,44 / Contador:12,62 / Custas:634,61

Válida até 06/02/2023 ressalvados os prazos recursais.
Os itens cobrados estão de acordo com as tabelas do Decreto-Lei nº 115/67 e do § 2º do artigo 191 do Provimento Geral da Corregedoria.

05609971160 15:16

VALOR MÁXIMO DE CUSTAS INICIAIS ATINGIDO.

Sacado / Pago Por
EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA - CPF/CNPJ: 04015028643

corte na linha pontilhada

Ficha de Compensação

Guia de Custas e Emolumentos / Guia Inicial - 1ª Instância

BANCO DO BRASIL | **001-9** | **00190.00009 02941.725018 01657.490171 1 92530000067437**

Local do pagamento
Pagável em qualquer banco.

Vencimento
06/02/2023

Cedente
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios
Praça municipal, Lote 01 - CEP 70094-900 - Brasília/DF CNPJ: 00531954/0001-20

Agência/Código do cendente
4200/333050

Data do documento	Número do documento	Espécie DOC	Aceite	Data process.	Nosso Número
28/01/2023	**29417250101657490**		**N**	**28/01/2023**	**29417250101657490**

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	x Valor	(=) Valor do documento
	17	**R$**			**R$ 674,37**

Instruções

1. Senhor(a) caixa, por favor não receba este documento após a data de vencimento.
2. Não receber por depósito.
3. **SR. CAIXA: NÃO RECEBER EM CHEQUE**.
4. Verifique se o pagamento do Preparo Recursal foi efetuado.

(-) Desconto/Abatimento
****

****

(+) Juros/Multa
****

****

(=) Valor Cobrado
R$ 674,37

Sacado
EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA - CPF/CNPJ: 04015028643

Sacador/Avalista

Autenticação mecânica - Ficha de compensação

Confirmação de Agendamento
Boleto de Cobrança
Data: 28/01/2023

Nome do Banco Destinatário:	*BANCO DO BRASIL S.A.*		
Número de Identificação:	*00190.00009 02941.725018 01657.490171 1 92530000067437*		
Razão Social Beneficiário:	*TRIB DE JUSTICA DO DF.CORREGEDORIA DA JU*		
Nome Beneficiário:	*TRIB DE JUSTICA DO DF.CORREGEDORIA DA JU*		
CPF/CNPJ Beneficiário:	*000.531.954/0031-46*		
Razão Social Beneficiário Final:			
CNPJ/CPF Beneficiário Final:			
Instituição Recebedora:	*237*		
Nome Pagador:	*EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA*		
CPF/CNPJ Pagador:	*040.150.286-43*		
Data de Vencimento:	*06/02/2023*		
Valor:	*674,37*	**Multa:**	*0,00*
Desconto:	*0,00*	**Juros:**	*0,00*
Abatimento:	*0,00*	**Valor do Pagamento:**	*674,37*
Bonificação:	*0,00*		
Data do Pagamento:	*30/01/2023*	**Hora:**	*15:47:37*
Descrição do Pagamento:	*Processo*		
Debitado da:	*Conta-Poupança*		

Boleto sujeito a alteração do Beneficiário até a data do débito.
A transação acima foi realizada através do(a) BRADESCO CELULAR, dentro das condições especificadas.
O valor referente ao pagamento será debitado da conta do(a) cliente *EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA* , CPF *040.150.286-43* , Agência *2837* - Conta *1000103* , na data escolhida, ou no próximo dia útil, mediante consulta de saldo, sob o número de protocolo *0000274.*

Banco Bradesco S.A.
http://www.bradesco.com.br

27/01/2023

Número: **0728908-40.2022.8.07.0016**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**
Órgão julgador: **5º Juizado Especial Cível de Brasília**
Última distribuição : **26/05/2022**
Valor da causa: **R$ 20.000,00**
Assuntos: **Indenização por Dano Moral**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
LUCIMAR MACIEL BELO (REQUERENTE)	
	FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA (ADVOGADO)
JULIANA CAMILA DA SILVA MOREIRA (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
ORLANDO ALVES DE SOUSA (REU)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
VALTER DALBELO FILHO (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
LUIZ EDUARDO FLAUZINO DA SILVA (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
EDNA DA SILVA VIEIRA (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MAURICIO ALVES PEDROSO (REU)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MILTON MARIO MOREIRA PINTO JUNIOR (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MARCIO JOSE BORGES (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MARCIA DE OLIVEIRA CARDOSO (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
KEILA MARA DA CRUZ MARTINI (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
CLEITON JOSE BATISTA (REU)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
JOSIANE RODRIGUES DA CRUZ (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
CIBELE CARDOSO BURLAMAQUI (REU)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MARIA LINDINALVA GOMES DE SOUZA SILVA (REU)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

KELY CRISTINA DA CRUZ FERRAZ (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MARCELO AUAD PAES LEME (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
139048322	06/10/2022 12:03	17 - DECISAO AGE	Documento de Comprovação

Número do processo: 0707936-43.2022.8.07.0018

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

Assunto: Assembléia (4899)

Requerente: ANTONIO FRANCA SILVA e outros

Requerido: CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Como recorda a parte autora, há sentença em vigor, proibindo a execução de obras no âmbito do núcleo urbano informal denominado "Condomínio Estância Quintas da Alvorada". A decisão judicial repercute, pura e simplesmente, a exigência derivada do ordenamento jurídico, mais especificamente do Código de Obras e Edificações, de licenciamento prévio para toda e qualquer edificação, seja em imóvel público, seja em particular. Portanto, a convocação de assembleia para deliberar sobre taxas relativas a obras novas no local não apenas viola a lei, mas representa intolerável desafio à autoridade da decisão judicial em vigor, sendo visível a ilegalidade do propósito da associação intitulada "condomínio".

O periculum in mora consiste na probabilidade de deliberação pela obra manifestamente ilícita, tendente à consolidação da ilegalidade e do desrespeito à determinação judicial, causando lesão ainda mais gravosa ao já alentado dano ambiental e urbanístico ocorrente na região.

Em face do exposto, defiro a liminar, para cominar à ré a obrigação de não-fazer consistente na proibição de deliberação, em assembleia, do projeto de contratação de empresa para a execução de obras clandestinas na região do "Condomínio" Estância Quintas da Alvorada, sob pena de multa no valor de R$ 1.000.000,00, sem prejuízo da responsabilidade criminal pelos responsáveis pela violação da presente ordem. Cite-se e intime-se a parte ré, por oficial de justiça e **com urgência**, para ciência e cumprimento à presente decisão, bem como para a apresentação de sua defesa no prazo legal.

Publique-se; ciência ao Ministério Público.

BRASÍLIA-DF, Quarta-feira, 15 de Junho de 2022 15:05:40.

CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS

Juiz de Direito

INF.: 443/ADM/DEZ/2022 – EDITAL DE CONVOCAÇÃO AO PLEITO ELEITORAL DO BIÊNIO 2023-2025, DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ceqa.com.br/2022/12/23/inf-443-adm-dez-2022-edital-de-convocacao-ao-pleito-eleitoral-do-bienio-2023-2025-do-condominio-estancia-quintas-da-alvorada/

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302756700000136432943
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302756700000136432943
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:27

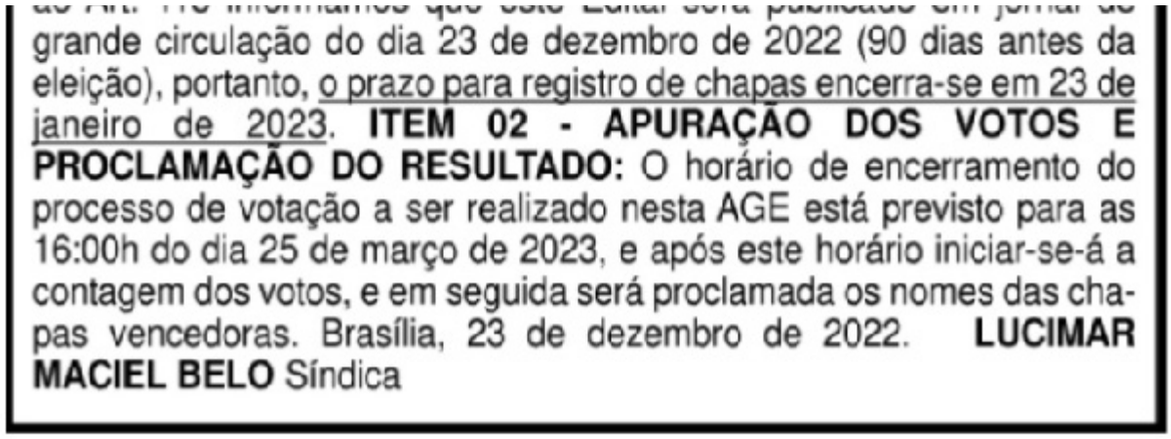
Estância Quintas da Alvorada

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
7ª ASSEMBLEIA GERAL ESPECIAL - AGE 01/2023

DIA 25 DE MARÇO 2023, SÁBADO - ÀS 09:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA E ÀS 09:30 HORAS EM SEGUNDA E ÚLTIMA CHAMADA. A síndica Lucimar Maciel Belo, de acordo com o Art. 1350 do Código Civil, convocam os Senhores Condôminos para participarem da Assembleia Geral Especial, a ser realizada na Sede da Administração, sito Rodovia DF 001, Km 1,5, SHLS, Brasília-DF, **no dia 25 de março de 2023, sábado, às 09:00 horas, em primeira chamada e às 09:30 horas em segunda e última chamada, com qualquer "quorum"**. A AGE será realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), conforme deliberação da assembleia AGO 01/2022 em 26/03/2022. Divulgação de conteúdo: Aplicativo Superlógica, site: link **http://ceqa.com.br/age2022**/e Lista de Transmissão no Whatsapp. Apresentação: Presencial e transmissão via Canal do YouTube do CEQA. Discussão e votação: Ficarão abertas até às 17h no Aplicativo Superlógica. A participação presencial é opcional, haverá toda infraestrutura para participação online, nos mesmos moldes das últimas assembleias realizadas na modalidade virtual. Os assuntos da pauta a serem deliberados são os seguintes: **ITEM 01: ELEIÇÃO DAS CHAPAS CONCORRENTES AOS CARGOS DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO:** - Diretoria Administrativa - Composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles serão eleitos um Titular e um Suplente: I- Síndico; II- Diretor Administrativo; III- Diretor Financeiro; e IV- Diretor Institucional e de Comunicação; 1.2 - Conselho Fiscal - Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.3 - Conselho Consultivo - Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes;1.4 - Comissão de Obra - Composta por três membros titulares e igual número de membros suplentes. Obs. 1 - Os condôminos interessados em concorrerem à eleição devem apresentar as suas candidaturas com observância dos termos do Capítulo X da Convenção do Condomínio referente ao PROCESSO ELEITORAL. Obs. 2 - Em atendimento ao Art. 114, inciso III da Convenção informamos que estão devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio 1.963 condôminos. Obs. 3 - Em atendimento ao Art. 115 da Convenção informamos que o prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação deste Edital e em atendimento ao Art. 113 informamos que este Edital será publicado em jornal de

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302756700000136432943
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302756700000136432943
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:27



grande circulação do dia 23 de dezembro de 2022 (90 dias antes da eleição), portanto, o prazo para registro de chapas encerra-se em 23 de janeiro de 2023. **ITEM 02 - APURAÇÃO DOS VOTOS E PROCLAMAÇÃO DO RESULTADO:** O horário de encerramento do processo de votação a ser realizado nesta AGE está previsto para as 16:00h do dia 25 de março de 2023, e após este horário iniciar-se-á a contagem dos votos, e em seguida será proclamada os nomes das chapas vencedoras. Brasília, 23 de dezembro de 2022. **LUCIMAR MACIEL BELO** Síndica

Prezados Condôminos,

Foi publicado hoje, dia 23 de dezembro de 2022, no Jornal de Brasília, o Edital de Convocação para o Pleito Eleitoral para o Conselho de Administração (Síndico, Subsindico, Diretorias Administrativa, Financeira e Institucional); Conselho Consultivo; Conselho Fiscal; e Comissão Permanente de Obras, biênio 2023-2025, do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, conforme previsto nos artigos 110, 113 e 115 §2º, da Convenção.

Considerando, também, o que dispõe o artigo 61 da Convenção, deverá ser realizada, na segunda quinzena de março, a Assembleia Geral Ordinária para Prestação de Contas, referente ao ano de 2022.

Abaixo, todas as datas para cada fase do processo eleitoral, conforme os prazos determinados:

23 de dezembro de 2022 – Publicação do Edital da AGE de Eleições

22 de janeiro de 2023 – Encerramento do registro das chapas

27 de fevereiro de 2023 – Eleição do Presidente da Comissão Eleitoral

16 de fevereiro de 2023 – Publicação do Edital da AGO de Prestação de Contas

15 de março de 2023 – Sorteio da ordem da Cédula Eleitoral

18 de março de 2023 – AGO de Prestação de Contas

25 de março de 2023 – AGE Eleições

Encerrado o prazo para registro das chapas, será afixada na sede da Administração a relação das chapas inscritas e terá início o **prazo de 10 (dez) dias para impugnações (art.125).** Além disso, **a relação das chapas e seus respectivos membros serão**

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302756700000136432943
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302756700000136432943
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:27

amplamente divulgados nos canais de comunicação disponíveis.

A Assembleia ocorrerá na modalidade mista, com reunião presencial, transmitida ao vivo através do Youtube, e votação através do aplicativo Área do Condômino. Participe de onde estiver, através de seu smartphone, tablet ou computador. **Todas as informações relativas ao processo estarão reunidas em ceqa.com.br/eleicoes.** Colocamo-nos à disposição para quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,
A Administração

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:35
Número do documento: 23013012302756700000136432943
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302756700000136432943
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:27

Convenção aprovada na Assembléia em 26/04/2010.
Ata registrada no 1° ofício de Títulos e Documentos CARTÓRIO MARCELO RIBAS EM 03/05/2010.

Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

"CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA"

ÍNDICE GERAL

CAPÍTULO I – DO AMPARO LEGAL, DA CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, DA LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, DO USO E DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Seção 01-I – Do Amparo Legal da Convenção do Condomínio.

Seção 02-I - Da Constituição Jurídica do Condomínio.

Seção 03-I - Da Localização e da Delimitação da Poligonal do Condomínio.

Seção 04-I - Do Uso e da Composição do Condomínio.

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E BENS COLETIVOS, DAS FRAÇÕES INDIVIDUAIS E DO CADASTRAMENTO DOS CONDÔMINOS NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Seção 01-II - Das Áreas e Bens Coletivos do Condomínio.

Seção 02-II - Das Áreas Privativas dos Condôminos.

Seção 03-II - Do Cadastramento dos Condôminos e Inquilinos do Condomínio.

CAPÍTULO III – DA CONVENÇÃO E DOS DEMAIS REGULAMENTOS INTERNOS QUE REGEM O CONDOMÍNIO

Seção 01-III – Dos Regulamentos Internos.

Seção 02-III - Da Convenção do Condomínio.

Seção 03-III - Do Extrato da Convenção do Condomínio.

Seção 04-III - Das Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.

Seção 05-III - Das Normas de Utilização da Área Vivencial Coletiva do Condomínio. –

Seção 06-III - Das Deliberações Específicas Aprovadas pela Assembléia Geral. - Seção 07-III - Das Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS, OBRIGAÇOES E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DEMAIS MORADORES

Seção 01-IV - Dos Direitos Exclusivos dos Condôminos. –

Seção 02-IV - Dos Direitos Comuns a todos os Moradores do Condomínio. –

Seção 03/IV - Das Obrigações Exclusivas dos Condôminos. –

Seção 04-IV - Dos Deveres Comuns a todos os Moradores do Condomínio. –

CAPÍTULO V - DAS PROIBIÇÕES

Seção 01-V - Das raças de cães proibidas no Condomínio. –

Seção 02-V - Das demais Proibições. –

CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS E SUAS SANÇÕES –

Seção 01-VI – Das Infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio.

Seção 02-VI – Das Sanções por Infração aos Regulamentos Internos do Condomínio –

Seção 03-VI – Dos Recursos Contra as Sanções Aplicadas –

Seção 04-VI – Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum do Condomínio. –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DE CONDÔMINOS –

Seção 01-VII - Da Constituição, da Competência e do Funcionamento das Assembléias Gerais.

Seção 02-VII – Das Assembléias Gerais Ordinárias.

Seção 03-VII – Das Assembléias Gerais Extraordinárias. –

Seção 04-VII - Das Assembléias Gerais Especiais para Eleição. –

CAPÍTULO VIII - DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E SUAS COMPETENCIAS –

Seção 01-VIII – Dos Órgãos Gestores do Condomínio. –

Seção 02-VIII - Da Diretoria Administrativa. –

Seção 03- VIII - Do Síndico –

Seção 04-VIII – Do Direito Administrativo –

Seção 05-VIII – Do Diretor Financeiro –

Seção 06-VIII – Do Diretor Institucional –

Seção 07-VIII - Do Conselho Fiscal. –

Seção 08-VIII - Do Conselho Consultivo. –

Seção 09-VIII - Da Comissão de Obras. –

CAPÍTULO IX - DA DIRETORIA ADMINISTRATIVA DO CONDOMINIO - Seção 01-IX - Do Síndico e suas competências e atribuições –

Seção 02-IX - Do Diretor Administrativo e suas competências e atribuições. –

Seção 03-IX - Do Diretor Financeiro e suas competências e atribuições. –

Seção 04-IX - Do Diretor de Manutenção e suas competências e atribuições. –

CAPÍTULO X - DA GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO –

Seção 01-X - Do Orçamento anual e sua execução –

Seção 02-X - Das Contribuições Condominiais e do Fundo de Reservas –

Seção 03-X - Da Prestação de Contas.

CAPÍTULO XI - DO PROCESSO ELEITORAL INTERNO DO CONDOMÍNIO - Seção 01-XI - Do Direito de Votar e ser Votado. –

Seção 02-XI - Da Convocação das Eleições e Registro de Chapas –

Seção 03-XI - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral. –

Seção 04-XI - Da Impugnação de Candidatos e dos Recursos. –

Seção 05-XI - Da Eleição, da Apuração dos Votos e da Posse dos Eleitos. –

Seção 06-XI – Da Duração do Mandato e das reeleições. –

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS –

Seção 01-XII – Da Constituição da Associação dos Moradores do Condomínio e sua Finalidade Legal e Jurídica –

Seção 02-XII – Da Presidência da Associação. –

Seção 03-XII – Dos Meios para Funcionamento da Associação –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

CAPÍTULO I - *DO AMPARO LEGAL, DA CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, DA LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, DO USO DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO.*

Seção 01-I - Do Amparo Legal da Convenção do Condomínio.

Art. 1º Esta Convenção está amparada na Lei Nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, que instituiu o novo Código Civil e na Lei dos Condomínios e observado o 'quorum' especial de 2/3 dos condôminos foi aprovada por votação majoritária dos condôminos presentes em Assembléia Geral do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, especialmente convocada para esse fim, realizada em 26 de abril de 2010. –

Seção 02-I - Da Constituição Jurídica do Condomínio.

Art. 2º O Condomínio Estância Quintas da Alvorada é uma entidade de direito civil sem fins lucrativos, de duração indeterminada, com sede em Brasília-DF, sendo constituído por 1973 unidades imobiliárias, dentro de uma área de terras medindo 225,3131ha, localizada no Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa do Paranoá, Distrito Federal. –

Seção 03-I - Da Localização e da Delimitação da Poligonal do Condomínio

Art. 3º A gleba de terras do parcelamento do solo denominado Estância Quintas da Alvorada perfaz 225,3131 ha (duzentos e vinte e cinco hectares vírgula trinta e um ares e trinta e um centiares). O parcelamento, de acordo com o atual PDOT/DF está localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE 20-E-1, no Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa do Paranoá – RA VII. - **Parágrafo Único** -A citada gleba de terras, com 225,3131ha, limita-se ao norte com a estrada vicinal Altiplano Leste e a reflorestadora Proflora, ao sul com o Ribeirão Taboca, a estrada vicinal que dá acesso aos parcelamentos Quintas da Alvorada I, II e II, Mansões Itaipu e Solar da Serra e Terras arrendadas ao General Vitorino, a leste com Terras arrendadas ao General Vitorino e a oeste com a Estrada Parque Contorno - EPCT DF-001.

- Seção 04-I - Do Uso e da Composição do Condomínio. –

Art. 4º O Condomínio Estância Quintas da Alvorada, conforme Lei nº 1.823/98 e Lei Complementar nº 803/2009 (PDOT/DF) tem uso residencial unifamiliar, coletivo, comercial e institucional.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 5º O Condomínio Quintas da Alvorada, conforme Projeto Urbanístico aprovado na AGE do dia 26 de abril de 2010, é composto de 1973 (um mil novecentos e setenta e três) frações ideais assim distribuídas: a) 1963 (um mil novecentos e sessenta e três) unidades residenciais unifamiliares; 02 (duas) unidades de uso coletivo e 01(uma) unidade de uso comercial, 03 (três) unidades de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e 04 (quatro) unidades de Equipamento Público Urbano, conforme quadro demonstrativo das unidades imobiliárias e relatório técnico elaborado pela empresa Trilha Mundos. –

Art. 6º São os seguintes os lotes e frações privativas componentes do Condomínio:

01 – UNIDADES RESIDENCIAIS: TOTAL 1963 LOTES –

a) QUADRA 01: 645 LOTES

Conjunto 01: composto por 10 (dez) lotes;

Conjunto 02: composto por 20 (vinte) lotes;

Conjunto 03: composto por 20 (vinte) lotes;

Conjunto 04: composto por 20 (vinte) lotes;

Conjunto 05: composto por 20 (vinte) lotes;

Conjunto 06: composto por 19 (dezenove) lotes;

Conjunto 07: composto por 21 (vinte e um) lotes;

Conjunto 08: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 09: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 10: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 11: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 12: composto por 11 (onze) lotes;

Conjunto 13: composto por 12 (doze) lotes;

Conjunto 14: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

Conjunto 15: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

Conjunto 16: composto por 12 (doze) lotes;

Conjunto 17: composto por 14 (quatorze) lotes;

Conjunto 18: composto por 27 (vinte e sete) lotes;

Conjunto 19: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 20: composto por 26 (vinte e seis) lotes;

Conjunto 21: composto por 27 (vinte e sete) lotes;

Conjunto 22: composto por 27 (vinte e sete) lotes;

Conjunto 23: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 24: composto por 29 (vinte e nove) lotes;

Conjunto 25: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 26: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Conjunto 27: composto por 19 (dezenove) lotes;

Conjunto 28: composto por 18 (dezoito) lotes;

Conjunto 29: composto por 16 (dezesseis) lotes;

Conjunto 30: composto por 15 (quinze) lotes;

Conjunto 31: composto por 13 (treze) lotes;

Conjunto 32: composto por 07 (sete) lotes;

b) QUADRA 02: 578 LOTES

Conjunto 1: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

Conjunto 2: composto por 26 (vinte e seis) lotes;

Conjunto 3: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

Conjunto 4: composto por 24 (trinta e quatro) lotes;

Conjunto 5: composto por 25 (vinte e cinco) lotes;

Conjunto 6: composto por 26 (trinta e seis) lotes;

Conjunto 7: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 8: composto por 30 (trinta) lotes;

Conjunto 9: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 10: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 11: composto por 16 (dezesseis) lotes;

Conjunto 12: composto por 10 (dez) lotes;

Conjunto 13: composto por 30 (trinta) lotes;

Conjunto 14: composto por 29 (vinte e nove) lotes;

Conjunto 15: composto por 29 (vinte e nove) lotes;

Conjunto 16: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 17: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 18: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 19: composto por 28 (vinte e oito) lotes;

Conjunto 20: composto por 30 (trinta) lotes;

Conjunto 21: composto por 21 (vinte e um) lotes;

Conjunto 22: composto por 17 (dezessete) lotes;

Conjunto 23: composto por 15 (quinze) lotes;

Conjunto 24: composto por 12 (doze) lotes;

c) QUADRA 03: 266 LOTES

Conjunto 01: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 02: composto por 41 (quarenta e um) lotes;

Conjunto 03: composto por 27 (vinte e sete) lotes;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Conjunto 04: composto por 36 (trinta e seis) lotes;

Conjunto 05: composto por 36 (trinta e seis) lotes;

Conjunto 06: composto por 43 (quarenta e três) lotes;

Conjunto 07: composto por 41 (quarenta e um) lotes;

Conjunto 08: composto por 20 (vinte) lotes;

d) QUADRA 04: 240 LOTES

Conjunto 01: composto por 27 (vinte e sete) lotes;

Conjunto 02: composto por 61 (sessenta e um) lotes;

Conjunto 03: composto por 49 (quarenta e nove) lotes:

Conjunto 04: composto por 19 (dezenove) lotes;

Conjunto 05: composto por 20 (vinte) lotes;

Conjunto 06: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

Conjunto 07: composto por 13 (treze) lotes;

Conjunto 08: composto por 3 (três) lotes;

Conjunto 09: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

e) QUADR 05: 234 LOTES

Conjunto 01: composto por 14 (quatorze) lotes;

Conjunto 02: composto por 18 (dezoito) lotes;

Conjunto 03: composto por 21 (vinte e um) lotes;

Conjunto 04: composto por 18 (dezoito) lotes;

Conjunto 05: composto por 11 (onze) lotes;

Conjunto 06: composto por 08 (oito) lotes;

Conjunto 07: composto por 17 (dezessete) lotes;

Conjunto 08: composto por 26 (vinte e seis) lotes;

Conjunto 09: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

Conjunto 10: composto por 22 (vinte e dois) lotes;

Conjunto 11: composto por 19 (dezenove) lotes;

Conjunto 12: composto por 17 (dezessete) lotes;

Conjunto 13: composto por 12 (doze) lotes;

Conjunto 14: composto por 07 (sete) lotes;

02 – UNIDADE COMERCIAL: 01 unidade comercial localizada na Quadra 01, com 1.558,21 m2.

03 – ÁREAS COLETIVAS: 02 LOTES:

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

AE 01: com 1.000,00 m^2 na via pública;

AE 02: com 620,26 m^2 via pública;

04 – AREA DE EQUIPAMENTO PUBLICO COMUNITARIO – EPC: 03 LOTES AE 03: com 3010,09 m^2

AE 04: com 360 m^2

AE 05: com 900 m^2

05 – AREA DE EQUIPAMENTE PÚBLICO URBANO - EPU: 04 LOTES

AE 06: com 689,99 m^2

AE 07: com 360 m^2

AE 08: com 600 m^2

AE 09: com 641,70 m^2

Art. 7º Para cada lote ou fração privativa a Administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada emitirá uma única vez, um documento denominado "Certificado de Cadastro de Imóvel", informando o número de inscrição do IPTU, a data do cadastramento perante a Administração do Condomínio e o novo endereçamento do lote, de acordo com o Projeto Urbanístico aprovado pelos condôminos na Assembléia Geral Extraordinária do dia 26 de abril de 2010, de modo a evitar duplicidade no cadastramento do lote.

Parágrafo Único – No Certificado de Cadastro de Imóvel constará o nome do condômino, legítimo possuidor do lote cadastrado perante o Condomínio na ocasião, conforme Decreto nº 29.562/2008, número da identidade civil, CPF/MF, a localização (endereço) e a área de cada lote ou fração privativa existente. Este documento, acompanhado do croqui de localização do lote ou fração privativa, será entregue na ocasião a cada Condômino ou seu representante legal, contra recibo.

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E BENS COLETIVOS E DAS ÁREAS PRIVADAS E SEU CADASTRAMENTO NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Seção 01-II - Das Áreas e Bens Coletivos do Condomínio.

Art. 8º As seguintes áreas, instalações, benfeitorias e equipamentos são considerados bens coletivos de propriedade e patrimônio do Condomínio e de uso comum dos Condôminos, e como tal, são insusceptíveis de divisão ou alienação:

I – a sede da administração do Condomínio e sua respectiva fração ideal;

II – as instalações do almoxarifado e refeitório dos funcionários e sua respectiva fração ideal;

III – as instalações da área vivencial do Condomínio e sua respectiva fração ideal;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

IV – as portarias, seus acessos e suas respectivas frações ideais;

V – as avenidas internas do Condomínio;

VI – as ruas internas de cada um dos conjuntos residências;

VII – os estacionamentos;

VIII – as calçadas da avenida central e dos conjuntos;

IX – os muros e muretas com grade limítrofes do Condomínio, desde que distintos dos muros dos lotes privados;

X – as áreas verdes; as áreas de lazer e as praças internas e suas respectivas frações ideais;

XI – a rede geral e equipamentos de distribuição de água;

XII – a rede geral, equipamentos e postes de distribuição de energia elétrica, telefone e teleinformática;

XIII – a rede geral e equipamentos de captação e drenagem de águas pluviais;

XIV – sistema de tratamento e esgotamento sanitário;

XV – máquinas, equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio;

XVI – os poços de captação de água potável;

XVII – todas as demais benfeitorias implantadas em área comum ou coletiva, os equipamentos e tudo mais que, pela sua própria natureza, for adquirido pelo Condomínio ou de qualquer maneira integre o seu patrimônio e que seja de uso comum dos Condôminos.

Parágrafo Único – Com relação às máquinas, equipamentos e veículos mencionados no artigo 8º, inciso XV desta Convenção, os mesmos somente poderão ser alienados após prévia autorização da Assembléia Geral, devidamente convocada para este fim.

Art. 9º As edificações e bens de caráter coletivo que interessarem ao Condomínio serão construídas ou adquiridas com o concurso pecuniário obrigatório de todos os Condôminos, na proporção da fração ideal que cada um possuir, mediante prévia aprovação da Assembléia Geral.

Seção 02-II - Das Áreas Privativas dos Condôminos.

Art. 10º São consideradas áreas privativas indivisíveis, de propriedade exclusiva de cada Condômino, os lotes de terrenos residenciais, bem como todas as benfeitorias que porventura neles existirem ou forem construídas.

Art. 11 Cada Condômino poderá executar obras e benfeitorias em sua área privativa, desde que observada sua finalidade, residencial, e observadas às disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal, bem como as disposições

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas de Ocupação e Construção, e no Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Art. 12 De acordo com a Lei nº 2.105/98 é vedada a construção de mais de uma unidade residencial unifamiliar por lote.

Seção 03-II - Do Cadastramento dos Condôminos e Inquilinos na Administração do Condomínio.

Art. 13 É obrigatório o cadastramento na Administração do Condomínio de todos os condôminos proprietários e titulares da posse dos lotes e frações privativas existentes no Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

§ 1º O Condomínio só reconhece e ampara legalmente os direitos possessórios do condômino cujo cadastro na administração estiver correto e completo conforme estabelece o Art. 14 desta Convenção.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitido ou efetuado o cadastramento de lote ou fração privativa em duplicidade.

Art. 14 O cadastro dos condôminos e de seus respectivos lotes e frações privativas citado no Art. 13 desta Convenção constitui-se de uma pasta individual numerada com o endereço do lote ou fração privativa, onde são arquivadas copias de todos os documentos referentes ao lote ou fração privativa, sendo obrigatória a existência no cadastro dos seguintes documentos:

01 - cópia de todos os contratos particulares de compra e venda ou cessões de direito do lote ou fração privativa, comprovando a inteira cadeia possessória do mesmo desde a criação do Condomínio;

02 - cópia do documento "Certificado de Cadastro de Imóvel" ou declaração assinada pelo condômino comunicando seu extravio;

03 - cópia dos documentos de identidade e CPF do condômino;

04 - ficha cadastral fornecida pelo Condomínio, preenchida e assinada pelo condômino proprietário ou titular da posse do lote ou fração privativa, onde consta o endereço do lote ou fração, a identificação do condômino, o nome dos familiares residentes no lote, o endereço para correspondência, o e-mail e os telefones de contato do condômino.

05 - Inscrição do IPTU sobre a unidade imobiliária feita pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal.

Art. 15 O cadastramento da transferência de propriedade de lote ou fração privativa em nome de um novo proprietário somente será efetivado pelo Condomínio quando:

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

01 - a pasta individual do lote ou fração privativa estiver completa e contiver cópia de todos os documentos estipulados no Art. 14 desta Convenção:

02 - o condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações condominiais pecuniárias previstas nesta Convenção; e

03 - o adquirente assinar documento declarando que conhece e compromete-se a acatar e cumprir integralmente esta Convenção e os demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléia Geral.

Art. 16 O Condomínio obriga-se a garantir os direitos decorrentes do cadastramento do condômino mais antigo, o qual será denunciado à lide, se possível, caso o Condomínio seja chamado em juízo para defender-se em ações que questionem a validade do seu cadastro, que somente poderá ser alterado, em relação ao cadastramento dos condôminos antigos, por força de decisão judicial transitada em julgado.

Art. 17 Sempre que o condômino alugar seu lote ou fração privativa a outrem, uma cópia do contrato de locação deverá, obrigatoriamente, ser encaminhada para arquivo na pasta individual do lote ou fração privativa e o locatário deverá comparecer na administração do Condomínio para preencher a ficha de cadastro de locatário, antes de mudar-se para o Condomínio.

- CAPÍTULO III - DA CONVENÇÃO E DOS REGULAMENTOS INTERNOS QUE REGEM O CONDOMÍNIO –

Seção 01-III - Dos Regulamentos Internos.

Art. 18 Internamente e externamente, quando necessário para dirimir dúvidas ou controvérsias perante a Justiça, o Condomínio é regido e normatizado pelos seguintes regulamentos, deliberações e normas, em ordem de precedência e importância:

01 - Convenção do Condomínio;

02 - Extrato da Convenção do Condomínio ou Regimento Interno;

03 - Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

04 - Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral;

05 - Normas de Utilização das Áreas Coletivas do Condomínio; 06 - Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

Seção 02-III Da Convenção do Condomínio.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 19 A Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, amparada no Código Civil e na Lei dos Condomínios, é o regulamento interno de maior importância e precedência, onde consta a normatização básica que irá reger o Condomínio, sua administração e a convivência entre os condôminos.

§ 1º Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração desta Convenção; a mudança da destinação ou a extinção do condomínio depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (CCB – art. 1351)

§ 2º A Convenção do Condomínio deve ser conhecida por todos os condôminos, inquilinos e demais moradores do Condomínio, pois suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 3º Sempre que necessário, a Convenção será utilizada para dirimir dúvidas ou controvérsias entre condôminos, inquilinos e demais moradores e entre estes e a Administração do Condomínio.

Seção 03-III - Do Extrato da Convenção do Condomínio ou Regimento Interno. –

Art. 20 O regulamento interno denominado Extrato da Convenção do Condomínio, como o próprio nome já diz, nada mais é do que uma compilação de alguns capítulos da Convenção que são de interesse direto dos condôminos em seu dia a dia, abrangendo em especial o Capitulo III – Da Convenção e dos Regulamentos Internos que Regem o Condomínio, o Capitulo IV – Dos Direitos, Obrigações e Deveres dos Condôminos e Demais Moradores, o Capitulo V – Das Proibições e o Capitulo VI – Das Infrações aos Regulamentos Internos e suas Sanções.

Parágrafo Único A finalidade do Extrato da Convenção do Condomínio é possibilitar a existência de um documento com poucas páginas e que permita uma consulta rápida e freqüente dos assuntos que interessam diretamente aos condôminos e demais moradores do Condomínio no seu dia a dia como moradores, sem que seja necessário consultar constantemente a Convenção.

Seção 04-III - Das Normas de Ocupação e Construção do Condomínio. –

Art. 21 O regulamento interno denominado "Normas de Ocupação e Construção" do Condomínio Estância Quintas da Alvorada está amparado nas Leis e Decretos sobre construção e ocupação do solo vigentes no Distrito Federal, no Projeto Urbanístico e na Convenção do Condomínio e tem por finalidade orientar os condôminos que desejam construir nos lotes residenciais do Condomínio na condução de seus projetos e obras ao amparo da legislação vigente, estabelecendo critérios básicos que todos os condôminos deverão atender na elaboração

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

de seus projetos de forma a tornar possível a obtenção do Alvará de Construção, bem como a futura regularização da obra a ser edificada no âmbito do Condomínio.

§ 1º O regulamento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio deve ser aprovado e só poderá ser modificado em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, por maioria simples, desde que a proposta sobre a aprovação ou modificação não contrarie nenhuma Lei ou Decreto Distrital e conste especificamente do Edital de Convocação da Assembléia Geral.

§ 2º O regulamento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio deve ser conhecido por todos os condôminos que desejarem construir no Condomínio, pois, suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 3º Sempre que necessário, o documento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio será utilizado para dirimir dúvidas ou controvérsias entre os condôminos que estejam construindo e a Administração do Condomínio.

Seção 05 – III Das Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio.

Art. 22 O regulamento interno denominado "Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio" tem por finalidade disciplinar a utilização da Área Coletiva do Condomínio por parte dos condôminos e demais moradores do Condomínio e eventualmente, seus convidados.

§ 1º A Área Coletiva do Condomínio destina-se a prática de esportes e ao lazer coletivo dos condôminos e demais moradores do Condomínio.

§ 2º O salão de reuniões que será edificado na Área Coletiva do Condomínio destina-se prioritariamente a realização das Assembléias Gerais do Condomínio, podendo, eventualmente, ser alugado aos condôminos e demais moradores para a realização de reuniões e festas particulares.

§ 3º O regulamento Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio deve ser aprovado e só poderá ser modificado em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, por maioria simples, desde que a proposta sobre a aprovação ou modificação conste especificamente do Edital de Convocação da Assembléia Geral.

§ 4º O regulamento interno Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio deve ser conhecido por todos os condôminos e demais moradores que se proponham a utilizar a Área Coletiva do Condomínio, pois suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 5º Sempre que necessário, o documento Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio será utilizado para dirimir dúvidas e controvérsias entre os condôminos e demais moradores e entre estes e a Administração do Condomínio, no que diz respeito a utilização da Área Coletiva do Condomínio.

Seção 06 – III Das Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 23 São consideradas deliberações específicas aprovadas em Assembléia Geral, todas aquelas deliberações que digam respeito as novas normas e procedimentos de caráter temporário ou permanente que venham a complementar ou suprir lacunas nos regulamentos internos do Condomínio e que impliquem em cumprimento obrigatório, seja da parte dos membros dos órgãos gestores do Condomínio, dos condôminos, dos locatários e demais moradores do Condomínio.

§ 1º As deliberações específicas aprovadas em Assembléia Geral, quando enquadradas na definição deste artigo deverão ser relacionadas em uma coletânea própria que deverá ficar à disposição dos condôminos para consulta, uma vez que são de cumprimento obrigatório.

§ 2º Sempre que necessário, as deliberações aprovadas em Assembléia Geral serão utilizadas para dirimir dúvidas ou controvérsias entre os condôminos, locatários e demais moradores e a Administração do Condomínio.

Seção 07 – III - Das Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

Art. 24 As Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio são documentos produzidos pela Administração e têm por finalidade regulamentar o funcionamento das atividades internas do Condomínio, bem como estabelecer procedimentos relativos à administração do Condomínio, sendo que na maior parte das vezes dizem respeito a atividades, tarefas e trabalhos que devem ser cumpridas pelos funcionários do Condomínio.

Parágrafo Único Quando, eventualmente, alguma Norma ou Procedimento Administrativo Interno estabelecer procedimento de cumprimento obrigatório para os condôminos, locatários e demais moradores do Condomínio e este procedimento deverá ser aprovado em Assembléia Geral.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS, OBRIGAÇOES E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DEMAIS MORADORES –

Seção 01 - IV Dos Direitos Exclusivos dos Condôminos.

Art. 25 Respeitadas e obedecidas às disposições previstas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações específicas aprovadas pela Assembléia Geral, são direitos exclusivos dos condôminos devidamente cadastrados como tal perante a administração:

I - construir no seu lote ou fração privativa e usar, gozar e usufruir de todas as benfeitorias ali construídas;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

II - formar chapas para candidatar-se aos cargos eletivos dos órgãos gestores do Condomínio;

III - votar e ser votado nas Assembléias Gerais, estando quite;

IV - consultar qualquer documento administrativo ou financeiro do Condomínio, desde que o solicite com antecedência, por escrito, e realize a consulta em horário de expediente normal e dentro das instalações da administração;

V - apresentar, por escrito, proposta para ser apreciada e votada em Assembléia Geral; **VI** - exigir, por escrito, que não sejam divulgadas para terceiros, seus dados pessoais, bem como seu endereço residencial e comercial.

VII - denunciar irregularidades e cobrar, por escrito, explicações dos órgãos gestores do Condomínio quando seus membros deixarem de cumprir os regulamentos do Condomínio ou as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

Seção 02-IV Dos Direitos Comuns a todos os Moradores do Condomínio.

Art. 26 Respeitadas e obedecidas às disposições previstas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações especificas aprovadas pela Assembléia Geral, são direitos comuns a todos os moradores do Condomínio, desde que ao exercê-los não perturbem, agridam ou impeçam igual direito dos demais moradores:

I - ser tratado com respeito, educação e cordialidade pelos membros dos órgãos gestores do Condomínio e pelos funcionários diretos e indiretos da administração;

II - comparecer nas Assembléias Gerais do Condomínio e fazer uso da palavra;

III - apresentar, por escrito, sugestão para ser apreciada pelos órgãos gestores do Condomínio;

IV - fazer ocasionalmente reuniões sociais em seu lote ou fração privativa, desde que não incomode os vizinhos;

V - usar, gozar e usufruir das instalações, coisas e propriedades de uso comum do Condomínio, desde que não cause danos às mesmas ou ponha em risco a segurança do Condomínio, estando quite;

VI - apresentar aos órgãos gestores do Condomínio, por escrito, reclamações sobre a conduta de funcionários diretos ou indiretos, de outros condôminos, seus convidados, locatários e demais moradores, desde que reclamação seja fundamentada com fatos, datas e nomes;

VII - usufruir de todos os serviços prestados pela administração do Condomínio, tais como: coleta de lixo residencial, entrega de correspondência, limpeza e manutenção das avenidas, ruas, parques, jardins e áreas de lazer, manutenção da rede energia elétrica e pluvial, serviço de portaria, serviços administrativos e o serviço de vigilância das áreas comuns do Condomínio;

VIII - comunicar, por escrito, à Diretoria Administrativa do Condomínio sempre que tomar conhecimento de que estejam sendo descumpridos os regulamentos internos e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral ou que funcionário do Condomínio esteja descumprindo as

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Normas Administrativas Internas ou qualquer outra determinação da Diretoria Administrativa do Condomínio;

IX - criar e possuir em sua residência animais domésticos de pequeno porte, em especial cães, desde que não sejam das raças expressamente proibidas no Art. 29º desta Convenção e desde que devidamente vacinados, ficando o proprietário responsável por qualquer dano causado pelo animal a terceiros e/ou ao Condomínio.

X – passear com seu cão nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos parques infantis, praças e áreas de lazer coletivas, desde que o cão seja conduzido obrigatoriamente com guia e coleira e quando se tratar de cão de maior porte, mesmo que considerado dócil, seja conduzido com estrangulador e focinheira, observando as disposições do artº. 29 desta Convenção.

- Seção 03/IV - Das Obrigações Exclusivas dos Condôminos. -

Art. 27 São obrigações exclusivas dos condôminos:

I - efetuar o cadastro de seu lote ou fração privativa na administração do Condomínio, bem como manter seu endereço para correspondência, telefones e e-mail sempre atualizados;

II - contribuir financeiramente com o rateio das despesas comuns do Condomínio, pagando dentro do prazo estabelecido as taxas condominiais aprovadas em Assembléia Geral, seja as taxas ordinárias e extraordinárias, bem como as multas que, eventualmente, lhe forem imputadas por infração aos regulamentos;

III - possuir e guardar em seu poder os originais de todos os documentos referentes ao seu lote ou fração ideal, em especial o Certificado de Cadastro de Imóvel, as sucessivas Cessões de Direito que comprovem toda a cadeia possessória do lote ou fração ideal;

IV - comunicar, por escrito, à Administração do Condomínio sempre que vender, ceder, transferir ou alugar seu lote ou fração privativa, encaminhando em anexo à comunicação uma copia da "Cessão de Direitos ou Contrato Particular de Compra e Venda" ou do "Contrato de Aluguel ou Locação";

V - nos casos previstos no inciso IV acima, é obrigatório fazer constar explicitamente do respectivo Contrato de Cessão de Direitos e do Contrato de Locação a obrigação do adquirente ou locatário de acatar e cumprir fielmente os dispositivos desta Convenção, dos demais regulamentos internos do Condomínio e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral.

VI - comparecer às Assembléias Gerais do Condomínio e quando isso não for possivel, ler integramente a Ata da Assembléia, de modo a ficar inteirado do que foi discutido e aprovado na mesma;

VII – manter sua fração privativa limpa, murada e com placa de identificação do imóvel de acordo com o sistema de endereçamento do Condomínio afixada em local visível; **VIII** -

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

instalar lixeira suspensa e caixa de correio apropriada em sua unidade privativa a partir do momento que a mesma for ocupada como residência.

- Seção 04-IV - Dos Deveres Comuns a Todos os Moradores do Condomínio. –

Art. 28 São deveres comuns de todos os moradores do Condomínio:

I - respeitar e tratar com educação e cordialidade os membros dos órgãos gestores do Condomínio, os funcionários diretos e indiretos da administração e os demais condôminos e moradores;

II - conhecer, acatar e cumprir integralmente as disposições contidas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos que regem o Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

III – conhecer, acatar e cumprir as decisões e atos administrativos dos órgãos gestores do Condomínio, desde que os mesmos não contrariem os regulamentos internos e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

IV - observar o silencio no período entre as 22:00 horas às 6:00 horas da manhã, não produzindo neste período alaridos, ruídos altos ou musica em volume elevado, de modo a incomodar e prejudicar a tranqüilidade, o bem estar e o descanso dos vizinhos;

V - zelar pela moral e bons costumes e guardar o decoro no uso das unidades privativas e das áreas comuns do Condomínio, não permitindo que elas sejam utilizadas em desacordo com os regulamentos internos do Condomínio e com as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

VI - não utilizar nem permitir a utilização indevida de sua unidade privativa de forma diversa da que se destina, conforme estabelecem os regulamentos do Condomínio;

VII - mandar reparar por sua conta e risco qualquer dano causado ao Condomínio ou a outros condôminos por si, seus dependentes, prepostos, locatários, convidados visitantes e/ou parentes, sob pena de serem executados tais serviços por conta do Condomínio e a despesa cobrada do condômino infrator;

VIII – recolher as fezes que porventura sejam deixadas pelo seu cão nas áreas comuns do condomínio;

IX - utilizar-se do cartão magnético pessoal para entrar e sair nas portarias do Condomínio;

X - colocar o lixo residencial e os resíduos do corte de grama e plantas em sacos plásticos apropriados para seu acondicionamento, depositando os sacos devidamente fechados na lixeira suspensa;

XI – evitar qualquer espécie de poluição que prejudique o meio ambiente e a saúde dos condôminos e demais moradores do Condomínio.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

XII – os condôminos, locatários, visitantes, empregados e todos que circulem nas vias públicas do Condomínio deverão observar as placas de sinalização de velocidade, sob pena de sofrer sanções, advertência e multa.

CAPÍTULO V - DAS PROIBIÇÕES - Seção 01-V - Das raças de cães proibidas no Condomínio.

Art. 29 – É expressamente proibido ao condômino, ao locatário, seus familiares e as demais pessoas que, a qualquer título, ocupem os lotes e frações privativas do Condomínio, inclusive convidados, criar nas frações individuais e conduzir nas áreas comuns, ainda que temporariamente, cães das raças Pit Bull Terrier, Bull Terrier, Mastin Napolitano, Rottweiler, Fila Brasileiro e Boberman, ou qualquer outra raça animal considerada de grande porte.

§ 1º - Aplica-se o disposto neste artigo a outras raças de cães comprovadamente adestrados para atacar mortalmente quem dele se aproxime.

§ 2º - A criação de cães das raças proibidas mencionadas neste artigo, sujeita o infrator a multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes a taxa ordinária do condomínio vigente no mês da notificação, valor este que será cobrado mensalmente enquanto permanecer a infração, e em dobro no caso de reincidência.

§ 3º - Permanecendo o condômino a infringir este artigo, apesar das multas, a Administração deverá recorrer à Justiça para fazer cumprir esta Convenção.

Art. 30 - A ocorrência de incidentes ou acidentes causados por ataques de cães das raças proibidas ou de quaisquer outras raças nos limites das frações individuais ou nas áreas comuns do Condomínio é de inteira responsabilidade de seus proprietários.

Art. 31 – É proibida a permanência de animais domésticos soltos, em especial de cães, perambulando nas áreas comuns do Condomínio, sob pena de apreensão e multa, conforme previsto na Convenção e Regimento Interno.

- Seção 02-V - Das demais proibições. –

Art. 32 - É proibido ao condômino, ao locatário, seus familiares e as demais pessoas que, a qualquer título, ocupem os lotes e frações privativas do Condomínio, inclusive convidados:

I – produzir ruídos, fazer barulhos e/ou tocar música em volume muito alto, a qualquer hora do dia ou da noite, de modo a perturbar o sossego dos vizinhos;

II – produzir ruídos, fazer barulhos e/ou tocar música no período entre as 22:00 horas às 6:00 horas da manhã, de modo a perturbar o sossego e o sono dos vizinhos;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

III – promover em seu lote ou fração privativa festas, eventos ou reuniões de qualquer tipo com a cobrança de ingresso;

IV – promover, sem prévia autorização da administração do Condomínio, festas, eventos ou reuniões nas áreas e partes comuns do Condomínio;

V – utilizar-se das edificações construídas nos lotes residenciais para qualquer tipo de comercio; excetuando-se apenas os casos de "empresa ou escritório virtual", e nesse caso, somente se isso não acarretar na constante entrada de clientes da empresa no Condomínio;

VI – manter ou armazenar no seu lote ou fração privativa ou nas áreas comuns, combustível e quaisquer espécies de materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, ácidos, corrosivos, fétidos e imantados, além de agentes biológicos patogênicos, que coloquem em risco a vida e os bens de outrem, excetuando-se gás de cozinha e outros produtos para uso doméstico, devidamente acondicionados;

VII – utilizar funcionário do Condomínio para a prestação de quaisquer serviços particulares a si ou a outrem, durante a sua jornada de trabalho no Condomínio, mesmo que remunerado pelo condômino;

VIII – poluir as áreas comuns, danificar árvores, jardins, parques e áreas verdes do Condomínio, prejudicando a defesa e preservação da natureza, assim como a qualidade de vida dos Condôminos;

IX – deixar sua unidade privativa suja, com mato, lixo, entulho ou resto de obra;

X – instalar e operar rádios transmissores e equipamentos eletrônicos que possam interferir no funcionamento normal da rede de telecomunicações de uso dos Condôminos;

XI – estacionar ou permitir o estacionamento nas avenidas, ruas e estacionamentos internos de caminhões, tratores, máquinas, trailers e outros veículos de serviço, por tempo superior ao necessário para carga e descarga ou execução do serviço;

XII – depositar ou permitir que depositem, ainda que temporariamente, materiais de construção, terra e entulhos de qualquer tipo nas calçadas e vias de circulação interna e nas demais áreas comuns do Condomínio;

XIII - queimar ou permitir que queimem lixo, mato seco ou outros materiais inflamáveis na sua unidade privativa;

XIV - a entrada no Condomínio de pedintes, distribuidores de propaganda, vendedores ambulantes e similares, salvo quando expressamente autorizados pela administração do Condomínio;

XV - a entrada no Condômino de visitantes ou prestadores de serviços que se recusem a apresentar identificação pessoal e informar o nome do morador e o endereço ao qual se destina;

XVI - afixar placas ou letreiros publicitários de qualquer espécie nas unidades privativas e nas áreas comuns do Condomínio;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

XVII – subir, escrever ou pichar as árvores, os muros e as edificações do condomínio; XVIII – passear nas áreas comuns do Condomínio com cães de pequeno porte sem guia e coleira e com cães de maior porte sem guia, coleira com estrangulador e focinheira. XIX – passear ou brincar com cães nas áreas de lazer coletivas, parques, praças ou parquinhos infantis do Condomínio.

- CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS INTERNOS E SUAS SANÇÕES

- Seção 01-VI -Das Infrações aos Regulamentos Internos. –

Art. 33 Configura-se uma infração aos regulamentos internos do Condomínio o descumprimento por parte dos condôminos, dos demais moradores, inclusive convidados, a inobservância do que está estabelecido nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio assim como das deliberações especificas aprovadas em Assembléia.

Art. 34 Sempre que a administração do Condomínio tomar conhecimento de que um condômino, locatário ou qualquer outro morador do Condomínio, inclusive convidado, cometeu uma infração aos regulamentos internos do Condomínio, o Síndico deverá encaminhar ao condômino infrator ou ao condômino responsável pelo infrator um Comunicado de Infração por escrito.

Art. 35 Sempre que um condômino tomar conhecimento de que um membro dos órgãos gestores do Condomínio cometeu uma infração aos regulamentos internos do Condomínio o mesmo poderá encaminhar ao Síndico uma reclamação por escrito relatando o ocorrido e solicitando providências.

- Seção 02-VI - Das Sanções por Infração aos Regulamentos Internos do Condomínio. –

Art. 36 Os condôminos e demais moradores que cometerem infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio serão passíveis de sanções, as quais, dependendo da sua ocorrência pela primeira vez ou de reincidência na mesma infração, sofrerão sanções de advertência ou de multa.

Art. 37 Sempre que forem aplicadas sanções de advertência ou de multa, pelo Síndico, as mesmas deverão ser comunicadas, por escrito, ao condômino infrator ou ao condômino responsável pelo infrator através de um Comunicado de Advertência ou de um Comunicado de Multa que será encaminhado ao condômino mediante recibo a ser assinado pelo mesmo ou pelo correio através de AR.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

§ 1º - Os Comunicados de Infração e de Multa deverão explicitar a infração cometida, o artigo do regulamento interno que foi infringido e informar se a infração foi cometida pela primeira vez ou se houve reincidência, além de estabelecer um prazo para que seja corrigida ou sanada a infração, se for o caso.

§ 2º - Os prazos a que se refere o parágrafo anterior serão arbitrados pela Administração do Condomínio e poderão variar de no mínimo 15 dias a no Maximo 60 dias, dependendo do tipo de infração, de sua gravidade e do prejuízo que a mesma cause ao Condomínio.

§ 3º - A recusa do condomínio em receber e assinar o Comunicado de Advertência e ou de Multa não o exime da obrigação de cessar ou corrigir a infração pela qual foi advertido e de pagar a multa, no caso de reincidência.

Art. 38 Quando se tratar de reincidência na mesma infração pelo mesmo condômino ou morador, ou de descumprimento do prazo estabelecido no Comunicado de Advertência, será encaminhado ao infrator um Comunicado de Multa, acompanhado do boleto para pagamento da multa no valor de uma Taxa Ordinária vigente.

Parágrafo único - Nenhum condômino ou morador poderá ser multado sem que anteriormente tenha recebido um Comunicado de Advertência pela mesma infração. –

Art. 39 Transcorridos 30 (trinta) dias da data de emissão de um Comunicado de Multa se o infrator ainda permanecer na mesma infração lhe será aplicada uma nova multa idêntica à anterior e assim sucessivamente a cada 30 dias enquanto perdurar a infração.

Art. 40 No caso especifico de infração ao Art. 29º desta Convenção e seus parágrafos, devido a sua gravidade, depois de vencido o prazo estipulado no Comunicado de Advertência, a multa aplicada será de 10 vezes o valor da Taxa Ordinária vigente, observado ainda o previsto no Art. 39º acima.

Art. 41 Quando se tratar de infração enquadrada no Art. 35º desta Convenção cometida por membro de um dos órgãos gestores do Condomínio, sua gravidade e a sanção a ser aplicada ao infrator deverá ser decidida por votação em reunião conjunta dos órgãos gestores do Condomínio.

- Seção 03-VI - Dos Recursos Contra as Sanções Aplicadas. –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 42 Das sanções de advertência e/ou multa aplicadas pelo Síndico aos condôminos caberá recurso, por escrito, se o infrator as julgar improcedentes.

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

§ 2º - Não ficando o condômino satisfeito com a resposta do Síndico terá até 05 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento da resposta para recorrer uma segunda vez, diretamente ao Conselho Consultivo, que terá até 15 (quinze) dias úteis para emitir decisão sobre o assunto e responder por escrito ao condômino.

§ 3º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias úteis nenhum recurso poderá ser mais aceito, seja pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo.

§ 4º - Enquanto um recurso estiver sendo julgado pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo o prazo inicialmente estipulado no Comunicado de Advertência ou de Multa para corrigir, sanar ou cessar a infração ficará em suspenso, porém, se o recurso não for acatado o prazo inicialmente estipulado volta a valer novamente, sem prorrogação.

Art. 43 Em grau de último recurso, quando a importância do assunto assim o justificar, o condômino poderá recorrer por escrito à Assembléia Geral.

§ 1º - O recurso final previsto neste artigo não exime o condômino de corrigir, sanar ou cessar a infração, ou mesmo pagar a multa, enquanto aguarda o julgamento da Assembléia Geral.

§ 2º - No caso da Assembléia Geral julgar procedente o recurso do condômino que a ela recorreu o valor da multa paga pelo condômino lhe será devolvido com juros e atualização monetária.

- Seção 04-VI - Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum do Condomínio. –

Art. 44 Sempre que um condômino, morador, seus familiares ou convidados causarem algum dano aos bens e propriedades de uso comum do Condomínio, mesmo que involuntariamente, o condômino responsável responderá financeiramente pelo ressarcimento dos custos de reparação do dano causado.

§ 1º - Se o condômino responsável não ressarcir os custos da reparação dos danos causados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, o montante desses custos, acrescido de multa de 2% (dois por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês, será incluído como dívida condominial do lote do condômino, passando o

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

mesmo a ser considerado inadimplente até o pagamento dessa dívida, observando-se, no caso, as regras contidas no Capítulo VI – Seção 03 desta Convenção.

- CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DE CONDÔMINOS - Seção 01-VII –

Da Constituição, da Competência e do Funcionamento das Assembléias Gerais. –

Art. 45 A Assembléia Geral é constituída pela reunião formal dos condôminos convocados, através de Edital Público.

Art. 46 A Assembléia Geral é o órgão deliberativo de mais alto nível do Condomínio, sendo a última instância decisória interna sobre qualquer assunto que diga respeito ao Condomínio, seus órgãos gestores, seus condôminos e demais moradores.

Art. 47 Compete à Assembléia Geral deliberar em última instância sobre quaisquer assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores, dos condôminos e dos demais moradores, dentre os quais se destacam os seguintes assuntos:

I - aprovar a Convenção e os demais regulamentos internos que normatizam o Condomínio;

II - eleger os membros das chapas concorrentes aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio;

III - aprovar o afastamento de qualquer membro dos órgãos gestores do Condomínio;

IV - deliberar sobre as reclamações de condôminos em grau de último recurso;

V - deliberar sobre o programa de trabalho anual;

VI - deliberar sobre as respectivas previsões e execuções orçamentárias;

VII - estabelecer o saldo mínimo do Fundo de Reserva;

VIII - deliberar sobre a aprovação das contas da Diretoria Administrativa;

IX - deliberar sobre o valor das taxas condominiais ordinárias e taxas extras, quando for o caso;

X - deliberar sobre o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio;

XI – deliberar sobre afastamento de qualquer dos seus membros;

XII – deliberar sobre aquisição ou alienação de bens móveis e imóveis do Condomínio, de acordo com o artigo 102 desta Convenção; e

XIII - sobre quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores e dos condôminos que não estejam previstos nesta Convenção e nos demais regulamentos internos que normatizam o Condomínio.

Art. 48 As deliberações tomadas em Assembléia Geral tem caráter obrigatório e devem ser conhecidas e cumpridas por todos os condôminos e demais moradores do Condomínio, bem

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

como pelos membros dos órgãos gestores, independentemente dos mesmos terem ou não comparecido e votado na Assembléia Geral que as aprovou. –

Parágrafo único. Qualquer deliberação da Assembléia Geral que envolva a criação de despesas extras para o Condomínio só poderão ser votada se tiver constado especificamente do Edital de Convocação da Assembléia.

Art. 49 A convocação de uma Assembléia Geral será sempre realizada através de Edital de Convocação específico, que deverá ser publicado em um dos jornais de grande circulação de Brasília e no SITE do Condomínio, observando-se o 'quorum' e os prazos previstos nesta Convenção.

§ 1º Do Edital de Convocação deverá constar obrigatoriamente o tipo da Assembléia a ser realizada, o *quórum* mínimo necessário para sua realização, o local, data e hora da reunião, e os assuntos específicos da pauta que serão discutidos e votados na Assembléia.

§ 2º Uma cópia do Edital de Convocação deverá ser encaminhada, com antecedência, por carta simples ao endereço dos condôminos constante do cadastro do Condomínio.

Art. 50 A reunião da Assembléia Geral será aberta em primeira chamada no horário estabelecido no Edital de Convocação quando estiverem presentes metade mais um dos condôminos cadastrados com direito a voto, ou, em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após o horário estabelecido no Edital, com qualquer número de condôminos presentes, salvo nos caso de *quorum* especial fixado nesta Convenção.

Art. 51 A reunião da Assembléia Geral será sempre presidida por um condômino e secretariada por outro, escolhidos por aclamação dentre os condôminos adimplentes que estiverem presentes na Assembléia, sendo vedado aos membros dos órgãos gestores do Condomínio presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Art. 52 As deliberações das Assembléias Gerais serão tomadas por votação da maioria simples dos condôminos presentes, exceto nos casos de "quorum" específico previsto nesta Convenção, e uma vez aprovadas obrigam a todos os condôminos, mesmo os ausentes.

Art. 53 Só poderá exercer o direito de votar e ser votado nas Assembléias Gerais o condômino cujo lote ou fração individual estiver adimplente com todas as obrigações condominiais, ou seja, sem débitos vencidos para com o Condomínio, sejam eles oriundos de taxas ordinárias, taxas extras, multas ou outras dívidas condominial de qualquer natureza.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

§ 1º Para efeito de aplicação do estipulado neste artigo, antes no início da Assembléia a Administração do Condomínio deverá disponibilizar uma relação atualizada de todos os condôminos, onde conste a situação de adimplência e/ou inadimplência de cada um.
§ 2º Ao tomar conhecimento da convocação de uma Assembléia Geral o condômino que estiver dúvida sobre a sua situação de adimplência ou inadimplência deverá procurar, com antecedência, a Administração do Condomínio para resolver a pendência.
§ 3º No momento da realização da Assembléia valerá o que constar da relação de adimplência disponibilizada pela Administração.

Art. 54 Cada condômino presente na Assembléia terá direito a tantos votos quantas forem os lotes ou frações individuais adimplentes cadastradas em seu nome e para tal, antes do início da Assembléia receberá do funcionário do Condomínio um "cartão de voto" com o número de votos a que tem direito.

Art. 55 Os condôminos ausentes poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por um procurador com poderes específicos, munido de instrumento público ou privado com firma reconhecida, devendo a procuração ser apresentada ao funcionário da administração encarregado da mesa, antes do início da Assembléia, para averiguação de sua regularidade. Além da apresentação obrigatória do instrumento de procuração o outorgado procurador deverá deixar com o funcionário da mesa uma cópia da procuração original apresentada ou o original, se preferir, para que a mesma seja protocolada no cartório junto com a ata da assembléia no momento do registro.

§ 1º A procuração citada neste artigo poderá ser passada para o locatário do imóvel se o condômino assim o desejar.
§ 2º Um mesmo procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de três condôminos.

Art. 56 As votações nas Assembléias Gerais onde não haja exigência de "quorum" específico, serão conduzidas pelo Presidente da Assembléia, o qual à vista da lista de condôminos adimplentes registrará o número daqueles aptos a votarem. Apresentada a proposta a ser votada, o Presidente da Mesa solicitará aos condôminos que a aprovam a se permanecerem como estão e aos condôminos que rejeitam a proposta deverão levantar a mão com o cartão de voto, demonstrando o número de votos a que têm direito.

Parágrafo Único - A apuração dos votos será realizada pelo Presidente da Assembléia contando os votos contrários à proposta, constantes dos "cartões de voto" levantados, cujo

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

número será subtraído da quantidade total de votos presentes, dando como resultado no número de votos favoráveis à proposta.

Art. 57 Será declarada aprovada pelo Presidente da Assembléia a proposta que obtiver maioria simples dos votos, ou seja, metade mais um dos votos presentes, ressalvados os casos de *quorum* especial previsto nesta Convenção.

§ 1º Em caso de empate, caberá ao Presidente da Assembléia o voto de desempate.
§ 2º Havendo dúvida na contagem dos votos, qualquer Condômino poderá solicitar ao Presidente da Assembléia sua recontagem que será realizada uma única vez.

Art. 58 A ata das Assembléias Gerais será lavrada pelo Secretário e assinada por ele, pelo Presidente e por mais três Condôminos presentes na mesma e deverá ser levada a registro, perante o Cartório de Notas competente, no prazo improrrogável de cinco (5) dias úteis, contados a partir da data da referida reunião.

Art. 59 Um resumo da ata das Assembléias Gerais contendo as deliberações aprovadas durante a mesma deverá ser publicado no SITE do Condomínio e encaminhado aos condôminos, mediante carta simples, no prazo de 8 (oito) dias subseqüentes à realização da Assembléia, devendo uma cópia da ata completa ser disponibilizada na Administração do Condomínio para conhecimento do Condômino.

Art. 60 As Assembléias Gerais poderão ser de três tipos distintos, conforme a finalidade específica a que se destinam, sendo eles: 01 – Assembléia Geral Ordinária; 02 - Assembléia Geral Extraordinária. 03 - Assembléia Geral Especial para Eleição.

- Seção 02-VII - Das Assembléias Gerais Ordinárias. –

Art. 61 A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á uma única vez por ano, sempre na segunda quinzena do mês de março e têm por finalidade especifica deliberar sobre os seguintes assuntos:
I - aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, a Prestação de Contas apresentada pela Diretoria Administrativa referente ao exercício anterior, compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro do ano anterior;
II - discutir e votar plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício do ano em curso;
III - discutir e votar o saldo mínimo do Fundo de Reservas para do ano em curso;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

IV - discutir e votar o valor das quotas mensais (Taxas Ordinárias) que caberão a cada Condômino, por lote ou fração privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e a forma de pagamento dessas taxas;
V - discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio para o ano em curso;
VI - discutir e votar outros assuntos de interesse geral do Condomínio e dos condôminos, desde que os mesmos constem especificamente do Edital de Convocação.

Parágrafo Único. O Edital de Convocação das Assembléias Gerais Ordinárias será publicado pelo Síndico atendendo o estipulado no Art. 49° desta Convenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de sua realização.

- Seção 03-VII - Das Assembléias Gerais Extraordinárias. –

Art. 62 As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão sempre que se fizer necessário e tem por finalidade deliberar sobre quaisquer assuntos de relevante interesse do Condomínio e/ou dos condôminos.

§ 1° O Edital de Convocação para as Assembléias Gerais Extraordinárias será publicado pelo Síndico atendendo o estipulado no Art. 49° desta Convenção, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.
§ 2° Sempre que possível, o Sindico deverá divulgar através do SITE do Condomínio, com antecedência de 15 (quinze) dias da publicação do Edital, a intenção da Administração de convocar uma Assembléia Geral Extraordinária, de modo que os condôminos interessados em propor assuntos para discussão e votação nesta Assembléia tenham tempo hábil para encaminhar suas propostas, por escrito, antes da publicação do Edital.

Art. 63 Quando comprovadamente justificado por atos e fatos ilegais ou contrários aos interesses do Condomínio cometidos por algum membro dos órgãos gestores do Condomínio, o Presidente do Conselho Fiscal ou do Conselho Consultivo, amparados em requerimento assinado por todos os seus membros titulares, poderão requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária para tratar do assunto.

Parágrafo Único. Ocorrendo a situação prevista neste artigo o Síndico fica obrigado a publicar o Edital de Convocação para esta Assembléia no prazo máximo de 10 (dez) dias, após recebido o requerimento. Na, hipótese do síndico não publicar o Edital de Convocação, o Presidente do Conselho Fiscal ou do Conselho Consultivo poderá subscrever o respectivo Edital.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 64 Quando comprovadamente justificado por assunto de relevante gravidade ou interesse do Condomínio, qualquer condômino, amparado em "abaixo assinado" com a adesão de ¼ (um quarto) dos condôminos cadastrados, poderá requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária.

Parágrafo Único. Ocorrendo a situação prevista neste artigo o Síndico fica obrigado a publicar o Edital de Convocação para esta Assembléia no prazo máximo de 10 (dez) dias, após recebido o requerimento. Na hipótese do síndico não publicar o Edital de Convocação, uma Comissão composta por 3 condôminos que subscreveram o requerimento, em dia com suas obrigações, poderá assinar o respectivo Edital.

- Seção 04-VII - Das Assembléias Gerais Especiais para Eleição. –

Art. 65 As Assembléias Gerais Especiais para Eleição reunir-se-ão uma única vez a cada dois anos, sempre na segunda quinzena do mês de março, e tem por finalidade especifica realizar a eleição das chapas concorrentes aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio.

§ 1º O Edital de Convocação para a Assembléia Geral Especial para Eleição será publicado pelo Síndico, atendendo o estipulado no Art. 49º desta Convenção e o artigo 1.355, do CCB, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data de sua realização.

§ 2º Nos anos em que houver eleição para os cargos dos órgãos gestores do Condomínio, a partir de 01 de janeiro até a posse dos candidatos eleitos o Síndico não poderá firmar novos contratos relativos a despesas extraordinárias, exceto aquelas necessárias de serem realizadas em caráter emergencial.

§ 3º Os requisitos para a eleição prevista neste artigo e todo o processo eleitoral relacionado a ela estão detalhadamente estipulados no Capítulo XII desta Convenção. –

CAPITULO VIII - DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E SUAS COMPETÊNCIAS

- Seção 01-VIII- Dos Órgãos Gestores do Condomínio –

Art. 66 São os seguintes os órgãos gestores do Condomínio:

a) Diretoria Administrativa;

b) Conselho Fiscal;

c) Conselho Consultivo;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

d) Comissão de Obras.

Parágrafo único. Os órgãos gestores do Condomínio, visando o bem da comunidade, devem trabalhar em harmonia entre si, porém são independentes uns dos outros.

Art. 67 As competências e atribuições dos órgãos gestores do Condomínio serão abordadas individualmente em seções específicas deste capítulo.

Art. 68 Os cargos que compõem os órgãos gestores do Condomínio são de caráter eletivo e são privativos de condôminos do Condomínio, quites com suas obrigações.

Parágrafo Único - Os requisitos para a candidatura aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio, bem como todo o processo eleitoral relacionado estão estipulados no Capitulo XII desta Convenção.

- Seção 02/VIII - Da Diretoria Administrativa.

Art. 69 A Diretoria Administrativa é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a administração física e financeira dos recursos do Condomínio, bem como a sua manutenção.

Art. 70 A Diretoria Administrativa é composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles será eleito um titular e um suplente:

I - Síndico;

II - Diretor Administrativo;

III - Diretor Financeiro; e

IV - Diretor Institucional e de Comunicação.

§ 1º Os candidatos aos cargos da Diretoria Administrativa e seus suplentes, preferencialmente, deverão ser condôminos com formação acadêmica ou profissional em área do conhecimento humano relacionada às atividades que irão desempenhar.

§ 2º Os membros titulares da Diretoria Administrativa, uma vez eleitos e empossados, somente serão afastados de seus cargos por requerimento próprio ou por deliberação tomada em Assembléia Geral, obedecido o *quorum* especial previsto nesta Convenção. § 3º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 71 Competem à Diretoria Administrativa como um todo, as responsabilidades seguintes:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, bem como das normas e procedimentos administrativos internos;

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

III – adotar as providências necessárias à defesa do Condomínio e seus bens patrimoniais e dos Condôminos, quando for o caso;

IV – representar os condôminos junto aos órgãos públicos adotando as providências necessárias à regularização do parcelamento do Condomínio;

V – acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do Governo do DF e do Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais;

VI – submeter à apreciação da Comissão Permanente de Obras – CPO os projetos de obras de interesse do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral;

VII – escolher as instituições financeiras com as quais o Condomínio movimentará seus recursos financeiros;

VIII – manter a moralidade e a disciplina no Condomínio, aplicando às frações individuais dos condôminos que cometerem as infrações as sanções e multas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno;

IX - acatar os pareceres e recomendações do Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e Comissão de Obras, quando formalizados por escrito, e caso não concordar com os mesmos, apresentar contestação a ser discutida em Assembléia Geral.

Seção 03/VIII Do Síndico

Art. 72 O Síndico é o principal responsável pela administração do Condomínio e pelo gerenciamento das atividades afetas à Diretoria Administrativa e suas atribuições são as seguintes:

I – representar o Condomínio ativa e passivamente em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições previstas em lei e na presente Convenção, no Regimento Interno e demais deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

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

III – cumprir e fazer cumprir as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

IV – convocar, na época apropriada, pelos meios previstos nesta Convenção, a Assembléia Geral Ordinária e as Extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou por requerimento dos Conselhos Fiscal ou Consultivo, na forma do Art. 63 desta Convenção ou de Condôminos que representem pelo menos ¼ (um quarto) das unidades autônomas; (artº. 1355, do CCB);

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

VI – apresentar, anualmente, a prestação de contas da sua administração para aprovação da Assembléia Geral Ordinária, colocando à disposição dos condôminos todos os documentos e o parecer do Conselho Fiscal;

VII – adotar as providências cabíveis, objetivando a defesa do Condomínio e interesses comuns dos Condôminos;

VIII – adotar providências junto aos órgãos públicos visando à regularização do parcelamento do Condomínio;

IX – acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do GDF e Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais, informando aos Condôminos sobre os fatos relevantes;

X – manter em pleno funcionamento a administração do Condomínio, inclusive aos sábados;

XI – manter rigoroso controle sobre as transferências das frações ideais, dando integral cumprimento às regras estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código de Edificação de Obras e nas decisões da Assembléia Geral;

XII – manter as vias internas do Condomínio em bom estado de tráfego e com placas identificadoras;

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

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

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

XVI – manter diuturno controle, manutenção preventiva e fiscalização dos sistemas de água potável, de água pluvial, de esgotamento sanitário, viário, de iluminação e de coleta de lixo, e do meio ambiente;

XVII – manter informativo mensal, contendo matérias de interesse dos Condôminos; XVIII – facilitar o trabalho e fornecer todos os dados e informações requisitadas pelo Conselho Fiscal;

XIX – guardar e conservar os documentos do Condomínio, podendo os originais mais importantes ser mantidos em cofres especiais, sempre em instituições tradicionais e de amplo reconhecimento de sigilo, dando conhecimento aos Conselhos Consultivo e Fiscal;

XX – decidir sobre a aquisição de bens e prestação de serviços ao Condomínio, exceto as obras de construção e obedecidas as disposições do art. 102 desta Convenção;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

XXI – autorizar a execução das obras de infra-estrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembléia Geral, após parecer da Comissão Permanente de Obras; XXII – manter a ordem, a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir esta Convenção e o Regimento Interno;

XXIII – delegar funções a terceiros mediante aprovação da Assembléia Geral;

XXIV – contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, punir e demitir empregados, fixando-lhes a função e a remuneração de acordo com o piso da categoria funcional, salvo deliberação em contrário da Assembléia Geral, observando as disposições do artigo 102 desta Convenção;

XXV – ordenar os pagamentos das despesas ordinárias e extraordinária do Condomínio, especialmente às relativas à folha de pagamento dos empregados, encargos sociais, manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns do Condomínio, bem como realizar reparos urgentes e adquirir o que for necessário, observadas as disposições do artigo 102 desta Convenção;

XXVI – colocar à disposição dos Condôminos um livro com páginas numeradas e rubricadas pelo Conselho Consultivo, destinado a registro de reclamações, que deverão ser solucionadas, ou ter as razões da impossibilidade de solução respondidas no próprio livro, no prazo de 30 (trinta) dias;

XXVII – aplicar as penalidades previstas no art. 117 desta Convenção;

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

XXIX – prestar, mensalmente, informações aos Condôminos sobre os atos da sua gestão, por meio do informativo mensal do Condomínio;

XXX – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, bem como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembléia Geral; XXXI – promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao Condomínio, inclusive para ressarcimento de danos que sofrer;

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

XXXIII – expedir instruções para cumprimento desta Convenção, dos regulamentos internos e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

XXXIV – propor projetos de regulamentos internos e de modificação desta Convenção, submetendo-os à aprovação da Assembléia Geral;

XXXV – estabelecer horários e procedimentos para o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

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

XXXVII – assinar contratos, abrir e movimentar contas bancárias em nome do Condomínio, juntamente com o Diretor Financeiro ou seu substituto, ficando vedada a movimentação das contas bancárias por cartão magnético ou meio eletrônico, salvo mediante imposição normativa para pagamento de tributos, tarifas ou preços públicos a órgãos e empresas públicas e concessionárias;

XXXVIII – assinar contrato de seguro dos bens patrimoniais do Condomínio;

XXXIX – assinar guias, pagar impostos e taxas e efetuar outros pagamentos em nome do Condomínio;

XL – guardar e conservar os documentos contábeis do Condomínio por pelo menos 5 (cinco) anos, observando os casos em que regulamentação própria estabeleça prazo maior, a exemplo de guias de recolhimento do FGTS e INSS, que é de 30 (trinta) anos; XLI – entregar, sob recibo, ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder, de propriedade do Condomínio;

XLII – fornecer, por ocasião das assembléias gerais, lista nominal de Condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do *quorum* por parte do seu presidente;

XLIII – participar ao Conselho Consultivo sua ausência por prazo superior a 30 (trinta) dias;

XLIV – designar funções para os membros eleitos do Conselho de Administração.

Seção 04/VIII - Do Diretor Administrativo –

Art. 73. O Diretor Administrativo será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes:

I – secretariar as reuniões do Conselho de Administração e lavrar as atas respectivas em livro apropriado;

II – responsabilizar-se pelo cadastramento dos Condôminos;

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

IV – cumprir e fazer cumprir esta Convenção;

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

VI – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

VII – cadastrar, em conjunto com o Síndico, a transferência das frações ideais à luz da cadeia possessória, mediante cópias autenticadas dos contratos e com firmas reconhecidas em Cartório das partes contratantes, com duas testemunhas;

VIII – manter arquivo próprio para cada fração ideal, contendo toda a cadeia possessória da fração ideal, bem como as plantas de edificação;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

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

X – manter arquivo próprio para os projetos de infra-estrutura básica e de demais construções do Condomínio;

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

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

XIII – manter serviço de recebimento e expedição de correspondência dirigida ao Condomínio com imediata redistribuição para os respectivos diretores, quando for o caso;

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

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

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

XVII – oferecer aos membros dos Conselhos de Administração, Fiscal e Consultivo todo apoio material e humano no âmbito administrativo;

XVIII – prestar informações afetas à sua área à Assembléia Geral, em conjunto com os demais membros do Conselho de Administração do Condomínio;

XIX – elaborar matérias para o informativo mensal do Condomínio.

- Seção 05/VIII - Do Diretor Financeiro –

Art. 74. O Diretor Financeiro será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes:

I – cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;

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

III – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

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

V – colaborar na elaboração das previsões orçamentárias;

VI – providenciar a prestação de contas da Administração do Condomínio, a ser elaborada pelo Contador, bem como a apresentação de balancetes mensais, extratos de contas bancárias e balanço geral anual, os quais serão assinados conjuntamente com o Síndico;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

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

VIII – manter controle específico e mensal do Fundo de Reserva, transferindo o saldo para a conta bancária remunerada, fazendo a conciliação mensal.

- Seção 06/VIII - Do Diretor de Institucional e de Comunicação –

Art. 75. O Diretor Institucional e de Comunicação será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes: I – coordenar as relações do Condomínio com a Câmara Legislativa e com órgãos dos Poderes Executivo e Judiciário, em especial no que se refere ao acompanhamento do processo administrativo de regularização em curso junto a SEDUMA, IBRAM e GRUPAR e demais órgão de pertinência;

II – colaborar com o Síndico na elaboração do informativo mensal, responsabilizando-se pela sua divulgação aos Condôminos;

III – indicar empresas interessadas na publicação de propaganda, visando cobrir os custos do informativo mensal;

IV – responsabilizar-se pela divulgação dos avisos de interesse dos Condôminos nas áreas comuns do Condomínio, previamente anuídas pelo síndico;

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

VI – cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;

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

VIII – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

IX – preparar a documentação solicitada pelo advogado do Condomínio;

X – acompanhar os processos judiciais e administrativos de interesse do Condomínio nos fóruns, tribunais e órgãos públicos, informando ao Conselho de Administração o estágio atual deles.

- Seção 07/VIII - Do Conselho Fiscal. –

Art. 76 O Conselho Fiscal é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a fiscalização contábil e financeira do Condomínio e, quando necessário, orientar a Diretoria Administrativa na melhoria das práticas contábeis.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 77 O Conselho Fiscal é composto por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros do Conselho Fiscal, preferencialmente, deverão ser condôminos com formação acadêmica ou profissional em área do conhecimento humano relacionada às atividades que irão desempenhar.
§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, espontâneo ou por determinação assemblear, por qualquer motivo de seus titulares.
§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares do Conselho Fiscal deverão eleger entre si um Presidente do Conselho.

Art. 78 O Conselho Fiscal reunir-se-á por convocação de seu Presidente, ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, com a finalidade de fiscalizar as contas, fatos e atos financeiros, contábeis e patrimoniais praticados pela Diretoria Administrativa do Condomínio.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Fiscal deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.
§ 2º A falta de um membro do Conselho Fiscal a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.
§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária do Conselho Fiscal deverá ser finalizada com a assinatura pelos membros presentes de uma ata da reunião e, quando for o caso, do parecer do Conselho sobre as contas analisadas, sendo que uma cópia desses documentos deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivada na administração do Condomínio.
§ 4º Os pareceres do Conselho Fiscal serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles e deverão ser, oportunamente, apresentados pelo seu Presidente para aprovação em Assembléia Geral.

Art. 79 Sempre que julgar necessário para esclarecer dúvidas ou transmitir orientações sobre os assuntos de sua competência o Presidente do Conselho Fiscal poderá solicitar reuniões com os membros da Diretoria Administrativa, com o contador do Condomínio e com os demais órgãos gestores.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 80 Compete ao Conselho Fiscal, além de cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, a responsabilidade pela fiscalização e acompanhamento das seguintes atividades da Diretoria Administrativa:

I - examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembléia Geral na forma estabelecida pelo art. 84, V, desta Convenção;

II - acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembléia Geral; III - acompanhar a utilização de recursos de fundos constituídos e aprovados pela Assembléia Geral;

IV - apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Diretoria Administrativa do Condomínio referente ao mês anterior;

V - examinar e rubricar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo Condomínio;

VI - dar parecer em assuntos financeiros e contábeis submetidos à sua consideração por Condôminos, pela Diretoria Administrativa, pelo Conselho Consultivo ou por seus membros individualmente;

VII - requisitar à Diretoria Administrativa ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Condomínio;

VIII - encaminhar à Assembléia Geral representação contra os membros da Diretoria Administrativa, sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros;

IX - rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembléia Geral;

X – antes de qualquer afirmação de irregularidade o conselho deverá, sempre, encaminhar à Diretoria Administrativa documento escrito orientando-a previamente a assembléia sobre a correção de eventuais irregularidades observadas durante a fiscalização de modo a evitar a repetição desses erros;

XI - no inicio de cada ano, antes da realização da Assembléia Geral Ordinária, emitir parecer recomendando ou não à Assembléia Geral a aprovação das contas da Administração relativas ao exercício anterior;

XII - emitir parecer prévio sobre as realizações de despesas superiores a 50 (cinqüenta) salários mínimos, conforme art. 102, III, desta Convenção;

XIII - opinar e participar do processo de escolha e contratação do contador do Condomínio;

XIV - outras atribuições que, eventualmente, lhe venham a ser conferidas pelas Assembléias Gerais.

Seção 08/VIII Do Conselho Consultivo

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 81 O Conselho Consultivo é o órgão gestor do Condomínio responsável por, em nome dos condôminos, e mediante consulta, aconselhar e assessorar os demais órgãos gestores em assuntos de relevante interesse do Condomínio.

Art. 82 O Conselho Consultivo é composta por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros do Conselho Consultivo, preferencialmente, deverão ser condôminos interessados nos assuntos do Condomínio e que representem liderança entre os demais condôminos.

§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares do Conselho Consultivo deverão eleger entre si um Presidente do Conselho.

Art. 83 O Conselho Consultivo reunir-se-á ordinariamente pelo menos uma vez a cada semestre, e extraordinariamente, por convocação de seu Presidente, do Síndico ou dos Presidentes dos demais órgãos gestores do condomínio, sempre que se fizer necessário uma consulta de aconselhamento e assessoria desses órgãos em assuntos de relevante interesse do Condomínio.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Consultivo deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

§ 2º A falta de um membro do Conselho Consultivo a duas reuniões consecutivas ou a três reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária do Conselho Consultivo deverá ser finalizada com a assinatura pelos membros presentes de uma ata da reunião e, quando for o caso, do parecer do Conselho sobre o assunto tratado, sendo que uma copia desses documentos deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivo na administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres do Conselho Consultivo serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles e deverão ser oportunamente apresentados pelo seu Presidente para aprovação em Assembléia Geral.

Art. 84 Compete ao Conselho Consultivo:

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

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

II – opinar sobre as consultas do Síndico e dos demais órgãos gestores do Condomínio; III – encaminhar, para deliberação da Assembléia Geral, as questões que julgar necessárias, solicitando ao sindico a inclusão da matéria no edital;

IV – decidir, em grau de recursos, os apelos dos condôminos decorrentes de sanções impostas pelo síndico;

V – autorizar as despesas de que tratam o artº. 102, inciso III desta Convenção; VI - outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

- Seção 09/VIII - Da Comissão de Obras –

Art. 85 A Comissão de Obras é o órgão gestor do Condomínio responsável por, em nome dos condôminos, acompanhar, apreciar, orientar e fiscalizar os projetos em execução e as obras de interesse do Condomínio autorizados pela Assembléia Geral, bem como acompanhar e fiscalizar as obras particulares dos condôminos verificando se estão cumprido o previsto nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.

Art. 86 A Comissão de Obras é composta por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros da Comissão de Obras, obrigatoriamente, deverão ser condôminos com formação acadêmica ou profissional em área de engenharia, arquitetura ou edificações, com registro profissional junto ao órgão ao órgão de classe, ou outras relacionadas as atividades que irão desempenhar.

§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares da Comissão de Obras deverão eleger entre si o Presidente da Comissão.

Art. 87 A Comissão de Obras reunir-se-á ordinariamente, por convocação de seu Presidente, pelo menos uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário para avaliar projetos de condôminos e emitir pareceres sobre os mesmos. - § 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões da Comissão de Obras deverão contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

§ 2º A falta de um membro da Comissão de Obras a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo da Comissão e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária da Comissão de Obras deverá ser finalizada com a assinatura de uma ata pelos membros presentes, sendo que uma copia da mesma deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivo na administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres da Comissão de Obras, quando formalizados por escrito, serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles.

Art. 88 Compete à Comissão de Obras:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos outros regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, em especial aquelas contidas nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

II – apreciar, orientar e acompanhar os projetos e fiscalizar a execução das obras de interesse do Condomínio, que foram autorizados pela Assembléia Geral e aprovados pelos órgãos do GDF e CREA;

III – apreciar os projetos de edificação dos Condôminos e orientá-los na sua execução, em consonância com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

IV – notificar, por escrito, o Condômino que edificar na sua fração ideal em desacordo com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, levando o fato ao conhecimento da Administração para a adoção das penalidades cabíveis;

V – manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio e, nos casos enquadráveis no art. 102, § 1º, elaborar o processo de licitação em conjunto com o Conselho de Administração, receber e examinar as propostas dos licitantes, indicando a melhor proposta para deliberação pela Assembléia Geral;

VI – analisar e emitir parecer sobre os contratos de execução de obras de interesse do Condomínio;

VII – outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

- CAPÍTULO IX - DA GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO –

Seção 01/IX - Do Orçamento anual e sua execução. –

Art. 89. Havendo motivo justo e ficando comprovado que os recursos recebidos mensalmente, oriundos da contribuição ordinária, não são suficientes para pagar as despesas correntes do Condomínio, será convocada Assembléia Geral Extraordinária específica para discutir a

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

situação financeira, com base em planilha de custos a ser apresentada pelo Conselho de Administração do Condomínio, e deliberar sobre a nova taxa de condomínio. –

§ 1º Aplicam-se as disposições do *caput* deste artigo à hipótese das receitas ordinárias superarem em, no mínimo, uma vez e meia as despesas a que se destinam, durante três meses consecutivos.

§ 2º O saldo dos recursos a que se refere o parágrafo anterior será transferido para o Fundo de Reserva.

- *Seção 02/IX* - Das Contribuições Condominiais e do Fundo de Reserva

Art. 90. O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e extraordinárias, bem como do Fundo de Reserva, além de outros aprovados em Assembléia Geral.

Art. 91. São receitas ordinárias do Condomínio:

I – as taxas ordinárias mensais pagas pelos Condôminos;

II – as multas, juros e atualizações monetárias cobradas dos Condôminos por atraso dos pagamentos das contribuições condominiais ou por infração a esta Convenção;

III – os rendimentos das aplicações das disponibilidades financeiras.

Art. 92. Receitas extraordinárias são aquelas criadas especificamente para fazer face às despesas extraordinárias e aprovadas em Assembléia Geral Extraordinária.

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

Art. 93. Constituem despesas ordinárias do Condomínio, a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade autônoma, exceto entre as frações ideais das entidades filantrópicas e órgãos públicos:

I – tributos lançados sobre as partes comuns do Condomínio;

II – custos de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis e dos sistemas de:

a) captação, adução, acumulação, tratamento e distribuição de água potável;

b) iluminação das áreas comuns;

c) coleta, recalque e tratamento de esgoto;

d) coleta, manipulação e armazenamento de resíduos sólidos;

e) manutenção dos poços artesianos;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

f) captação e drenagem de água pluvial;

g) vias internas e áreas limítrofes ao Condomínio;

h) praças, áreas verdes e meio ambiente em geral;

i) segurança interna do Condomínio;

j) endereçamento ou identificação interna das quadras, conjuntos e lotes e externos das quadras e do Condomínio;

k) proteção do perímetro do Condomínio;

l) sinalização do trânsito interno e nas áreas limítrofes ao Condomínio; e

m) outras que forem criadas por lei ou fixados em Assembléia Geral.

III – materiais de expediente, máquinas, equipamentos e utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio, bem como outras despesas correlatas; IV – despesas de tarifas bancárias e de cobrança das taxas de condomínio, ordinária e extraordinária, vincendas e vencidas;

V- prêmios de seguros dos empregados e de bens móveis e imóveis de propriedade do Condomínio;

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

VII – pró-labore do Síndico e dos diretores Administrativo, Financeiro e Institucional e de Comunicação, conforme definido em Assembléia Geral;

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

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

X – despesas de combustíveis, lubrificantes e reparos nos veículos do Condomínio; XI – despesas com computação gráfica, impressão e postagem do informativo mensal ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;

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

XIII – despesas para realização das Assembléias e eventos de interesse do Condomínio entre outros de natureza continuada.

Parágrafo único – a taxa condominial ordinária das frações ideais das igrejas e entidades filantrópicas será cobrada com base em uma unidade de área padrão residencial de seiscentos metros quadrados.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 94. O valor das despesas previstas no orçamento anual será acrescido de um percentual, definido em Assembléia Geral, em razão do índice médio de inadimplência, para fins de rateio e fixação da taxa ordinária a ser paga pelos condôminos.

Art. 95. Será previsto no boleto bancário um desconto de 10% (dez por cento), calculado sobre o valor da taxa do condomínio, caso a mesma seja quitada até cinco (5) dias, antes da data de seu vencimento, caso seja aprovado no orçamento anual em assembléia ordinária.

Art. 96. As taxas ordinárias e extraordinárias de Condomínio serão pagas mensalmente até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo, sob pena de, após aquela data, ser aplicada a multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de atualização monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo único. Vencida e não paga a taxa condominial e as penalidades previstas nesta Convenção, deste artigo, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o Síndico deverá promover a cobrança judicial do débito.

Art. 97. O pagamento de qualquer despesa do Condomínio será realizado por intermédio de cheque nominativo, mediante prévia apresentação da Nota Fiscal ou outro documento comprobatório da aquisição do bem ou realização do serviço, devendo o Diretor responsável atestar a veracidade da despesa, pondo carimbo, data e assinatura.

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

Art. 98. Será obrigatória a confecção de cópia de todos os cheques emitidos, contendo o seu valor, data da emissão, nome do favorecido, finalidade detalhada, número da Nota Fiscal ou recibo e nome do diretor da área responsável pelo gasto. –

Art. 99. Constituem despesas extraordinárias do Condomínio a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade autônoma, as que se destinam a atender a situações especiais, não previstas no art. 93 e serão estabelecidas por maioria de votos dos presentes em Assembléia Geral previamente convocada para esse fim; –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 100. Fica instituído o Fundo de Reserva, composto de 10% (dez por cento) do valor das taxas de condomínio, pagas mensalmente pelos Condôminos, até atingir o montante equivalente à multiplicação da taxa de condomínio pelo número de unidades autônomas.

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

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

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

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

Art. 101. Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em conta bancária de poupança, devidamente remunerada, permanecendo ali até definido o seu destino em Assembléia Geral.

Art. 102. A realização das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, exceto as previstas no art. 93, incisos I, IV, VI e VII obedecerão aos seguintes critérios:

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

II - as despesas acima de 03 (três) e até 50 (cinqüenta) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sendo obrigatória a coleta de no mínimo três propostas e o "aprovo" expresso na mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, deverá ser justificada tecnicamente a decisão;

III -as despesas de valor acima de 50 (cinqüenta) salários mínimos poderão ser efetuadas mediante autorização expressa por pelo menos 02 (dois) membros do Conselho Consultivo na proposta mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, mediante decisão tecnicamente justificada;

§ 1º Quando o valor previsto no inciso III deste artigo for superior a 500 (quinhentos) salários mínimos será adotado processo licitatório, sob a modalidade de concorrência, observadas as disposições da legislação pertinente.

§ 2º Para efeito de aplicação deste artigo deverá ser levado em consideração o valor total da proposta e não o valor de parcelas, vedado o fracionamento.

- Seção 03/IX - Da Prestação de Contas –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 103. A prestação de contas, que consiste num direito dos Condôminos, é de responsabilidade solidária dos membros titulares do Conselho de Administração do Condomínio e deverá ser apresentada à Assembléia Geral Ordinária, a realizar-se no mês de março de cada ano, e aprovada com o voto da maioria dos presentes.

Art. 104. A aprovação das contas do exercício pela Assembléia Geral Ordinária é quitação oponível a todos os Condôminos, e somente poderá ser questionada judicialmente.

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

Art. 105. As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, apresentadas através de balancetes ou demonstrativos analíticos de receita e despesa, acompanhado de todos os documentos comprobatórios das despesas efetuadas, da relação mensal dos inadimplentes, de relatório constando os principais acontecimentos do período e de comentários sobre as rubricas de maior valor financeiro, que ficarão à disposição dos Condôminos na Administração.

Art. 106. O Conselho de Administração do Condomínio encaminhará, por correspondência, ao Conselho Fiscal, até o dia 10 (dez) do mês subseqüente, o balancete ou demonstrativo analítico de receita e despesa, acompanhado de todos os originais dos documentos que deram origem aos lançamentos contábeis, o qual terá o prazo de 10 (dez) dias para emitir parecer circunstanciado e conclusivo.

§ 1º O Demonstrativo Analítico de Receitas e Despesas deve ser encaminhado aos Condôminos, juntamente com o parecer emitido pelo Conselho Fiscal, até 5 (cinco) dias após o recebimento do mesmo pela Administração.

§ 2º Em caso de dúvidas ou supostos erros nos balancetes enviados deverá o Conselho Fiscal franquear, pelo menos por uma única vez a oportunidade ao Conselho de Administração esclarecer as dúvidas ou retificar os erros antes da elaboração definitiva do parecer, tudo isso dentro do prazo de 10 dias para conclusão definitiva do parecer nos termos do 'caput'.

§ 3º A Administração deve esclarecer por escrito questionamentos sobre as despesas efetuadas em até 15 (quinze) dias após solicitação formal do interessado.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 107. Caso não sejam encaminhados aos Condôminos e ao Conselho Fiscal os documentos previstos no artigo anterior, caberá ao Conselho Fiscal requer por escrito a apresentação dos mesmos no prazo de 05 dias do protocolo do pedido. Somente se não houver o atendimento do pedido por parte do Conselho de Administração o Conselho Fiscal poderá convocar Assembléia Geral Extraordinária para que o Conselho de Administração do Condomínio apresente suas razões para o descumprimento do seu dever.

Art. 108. Para a consecução de suas atribuições, o Conselho Fiscal poderá realizar buscas ou requerer o original ou cópia de quaisquer documentos de interesse comum do Condomínio, vedado o acesso de informações privativas sem a prévia autorização do condômino, bem como realizar despesas necessárias ao desempenho de suas atribuições, não sendo permitido a qualquer funcionário e a membros do Conselho de Administração impor-lhe qualquer dificuldade de acesso às dependências, móveis e utensílios, caixas postais e cofres próprios ou alugados pelo Condomínio.

Parágrafo único. No descumprimento do disposto no *caput* deste artigo, caberá a qualquer membro do Conselho Fiscal ingressar em Juízo com o pedido de busca e apreensão dos documentos solicitados, postulando, inclusive, pedido de tutela antecipada, caso lhe seja negado os documentos inerentes a matéria adstrita as analises do Conselho Fiscal e já estabelecidos nesta convenção.

- CAPÍTULO X - DO PROCESSO ELEITORAL INTERNO –

Seção 01/X - Do Direito de Votar e ser Votado –

Seção 02/X - Da Convocação das Eleições e Registro de Chapas –

Seção 03/X - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral –

Seção 04/X - Da Impugnação de Candidatos e dos Recursos –

Seção 05/X - Da Eleição e Apuração dos Votos –

DO PROCESSO ELEITORAL –

Art. 109. As eleições dos membros dos Conselhos de Administração, Consultivo, Fiscal e CPO serão realizadas de acordo com esta Convenção.

Art. 110. As eleições serão realizadas bienalmente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano, em Assembléia Geral Ordinária.

- Seção 01- Do Direito de Votar e Ser Votado-

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 111. São elegíveis os Condôminos pessoas físicas que até o registro da chapa sejam proprietários ou possuidores de imóveis no Condomínio, quites com suas obrigações, devidamente habilitados, e que não incorram em qualquer das causas de impedimento expressas na legislação e nesta Convenção.

Art. 112. É eleitor o Condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais nos termos do artigo 28 desta Convenção.

§ 1º O voto será exercido pelo Condômino ou seu representante legal, com procuração específica para a eleição respectiva, observando-se as disposições do art. 27 desta Convenção.

§ 2º É vedado o voto por correspondência.

§ 3º A urna de votação será instalada no local da reunião da Assembléia Geral Ordinária.

- Seção 02 - Da Convocação e do Registro de Chapas –

Art. 113. As eleições serão convocadas pelo Síndico 90 (noventa) dias antes da data da realização do pleito.

Art. 114. A convocação das eleições far-se-á através de Edital publicado em jornal de grande circulação em Brasília – DF, e conterá, obrigatoriamente:

I – data, horário e local de votação;

II – prazo e local para registro de chapas;

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

Art. 115. O prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação do Edital.

§ 1º O registro da chapa deverá ser feito na Administração do Condomínio, contra recibo da documentação apresentada.

§ 2º Deverão ser constituídas chapas distintas para a eleição de cada um dos Conselhos de Administração, Conselho Consultivo em conjunto com o Conselho Fiscal e CPO.

§ 3º Cada chapa terá denominação própria que a identifique e conterá o nome completo de todos candidatos e respectivos suplentes.

Art. 116. O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterá, obrigatoriamente:

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

I – assinatura de, no mínimo, 3 (três) de seus integrantes, sendo um deles o candidato ao cargo de Síndico;

II – ficha de qualificação pessoal e profissional dos candidatos, cujo formulário deverá ser obtido junto à Administração do Condomínio;

III – declaração, assinada pelo candidato, de ser proprietário ou possuidor de imóvel no Condomínio há pelo menos 3 (três) meses, antes do registro da chapa;

IV – certidões de feitos criminal, cível e tributário a serem expedidas pelos Cartórios de Distribuição de processos judiciais da Justiça Federal, Justiça do Distrito Federal e Justiça do Trabalho;

Parágrafo único. Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas.

Art. 117. Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes), os inadimplentes com o Condomínio ou com este esteja em litígio. –

Parágrafo único. Não é inelegível o candidato que tenha sido condenado, por decisão judicial irrecorrível, desde que o fato imputado tenha sido praticado em defesa dos interesses do Condomínio.

Art. 118. Cada chapa, no momento do requerimento de registro, deverá indicar os nomes de 02 (dois) Condôminos, não candidatos, para integrarem, como seus representantes, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

- Seção 03 - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral –

Art. 119. A Comissão Eleitoral, 05(cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas, reunir-se-á para eleger o seu presidente e o secretário.

Art. 120. Compete à Comissão Diretora do Processo Eleitoral:

I – aprovar o registro de chapas;

II – receber e julgar eventuais impugnações e recursos;

III – indicar os membros da Mesa Coletora e Apuradora de Votos, dentre os Condôminos presentes na Assembléia Geral Ordinária;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

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

V – estabelecer as regras de processo de votação e apuração;

VI – impedir a utilização de recursos e da estrutura do Condomínio no apoio a qualquer das chapas concorrentes;

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

Art. 121. A Comissão Diretora do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral.

Art. 122. São documentos essenciais ao processo eleitoral:

I – original do edital de publicação na íntegra;

II – cópias de requerimentos de registros de chapas, fichas de qualificação individual e documentos de identificação pessoal dos candidatos;

III – relação das chapas registradas;

IV – relação dos Condôminos em condições de votar;

V – lista de votação;

VI – ata da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos;

VII – um exemplar da cédula de votação;

VIII – ata da Assembléia Geral Ordinária;

IX – cópias dos processos de impugnação e recursos apresentados e das decisões da Comissão Diretora do Processo Eleitoral;

X – termo de posse.

Art. 123. Deverá ser prevista verba mínima no orçamento do Condomínio para confecção de informativo específico a ser encaminhado aos condôminos com as propostas das chapas concorrentes.

Art. 124. A Administração do Condomínio tomará todas as providências determinadas pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, no que se refere à realização do pleito.

- Seção 04 - Da Impugnação dos Candidatos –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 125. Encerrado o prazo para o registro de chapas, o Síndico mandará afixar, na sede da Administração do Condomínio, a relação das chapas inscritas, com a denominação da chapa e nome completo dos seus integrantes, e declarará aberto o prazo de 10 (dez) dias para impugnações.

Art. 126. A Impugnação só poderá versar sobre as causas de inelegibilidade previstas na legislação e nesta Convenção.

Art. 127. Caberá à Comissão Diretora do Processo Eleitoral, encerrado o prazo de impugnação, lavrar termo de encerramento.

Art. 128. Havendo apresentação de impugnações à candidatura, a Comissão Diretora Eleitoral notificará, em até 2 (dois) dias após a lavratura do Termo de Encerramento, o candidato impugnado para oferecer defesa, em até 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. A defesa do candidato impugnado deverá ser protocolada junto à Administração do Condomínio, dentro do prazo previsto no *caput* deste artigo, e encaminhada por ela à Comissão Diretora Eleitoral.

Art. 129. A Comissão Diretora do Processo Eleitoral julgará em até 5 (cinco) dias após a apresentação da defesa, as impugnações de que trata o art. 125.

Art. 130. Julgada procedente a impugnação, a chapa prejudicada não poderá substituir o candidato impugnado, sendo eliminada do processo eleitoral.

Art. 131. Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração, quanto para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio.

Art. 132. É vedada a substituição de candidatos após a homologação do registro da chapa.

- Seção 05 - Da Votação –

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 133. A Administração do Condomínio colocará à disposição dos candidatos, no ato da homologação das suas chapas, a relação nominal dos Condôminos, contendo os respectivos endereços, observando-se o disposto no artigo 25, inciso VI desta Convenção.

Art. 134. O sigilo do voto será assegurado mediante o uso de cédula única de votação e de urna localizada em local indevassável.

§ 1º A cédula de votação será confeccionada em papel branco e opaco, impresso em tinta preta e tipos uniformes, contendo as denominações das chapas na ordem em que foram sorteadas e os nomes completos dos candidatos e seus respectivos cargos. § 2º O sorteio a que se refere o parágrafo anterior será realizado pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, em reunião especialmente convocada para realizar-se 10 (dez) dias antes das eleições.

Art. 135. A Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, designada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, funcionará sob a exclusiva responsabilidade de um Presidente, dois Mesários e um Suplente, não candidatos.

Art. 136. Na hora fixada no edital, e tendo considerado o recinto e o material em condições de se proceder a votação, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, com o aval do Presidente da Assembléia, dará por iniciados os trabalhos de votação.

§ 1º Será permitido que um fiscal de cada chapa acompanhe os trabalhos da Mesa Coletora e Apuradora dos votos.
§ 2º Não será permitida a realização de campanha eleitoral no recinto de votação, sob pena de suspensão do direito a voto do faltoso e, caso esteja este concorrendo a cargo eletivo, de impugnação da candidatura.

Art. 137. Iniciada a votação, cada Condômino, pela ordem de chegada, depois de identificado, assinará a folha de votantes, receberá a cédula única de votação devidamente rubricada pelos membros da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, se dirigir-se-á à cabine de votação, marcará na cédula sua preferência, dobrará a cédula e a depositará na urna.

Art. 138. Terminado o horário previsto para a votação, declarará o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, com o aval do Presidente da Assembléia, encerrada a votação, passando-se imediatamente à contagem dos votos.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 139. Na presença dos membros da Comissão do Processo Eleitoral e de um representante de cada chapa concorrente, indicado na ocasião, será aberta a urna de votação, retirados os votos que deverão ser contados e seu número comparado ao da lista de votantes.

Art. 140. Após a conferência e feitas as anotações que se fizerem necessárias no Livro de Ocorrências, destinado a registrar fatos, atos e impugnações, que digam respeito à apuração, preceder-se-á à contagem dos votos, que será feita pelo Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos.

Art. 141. O fiscal da chapa poderá solicitar à Mesa a aferição dos votos, que será feita uma única vez na presença da Comissão Diretora do Processo Eleitoral e de um representante de cada chapa concorrente.

Art. 142. Apurados os votos, que deverão ser recontados para efeito de conferência, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos proclamará o resultado, com o aval do Presidente da Assembléia Geral, entregando todo o material usado no pleito à Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

Art. 143. O Presidente da Comissão Diretora do Processo Eleitoral fará a proclamação nominal dos candidatos eleitos, verificado o cumprimento das normas eleitorais.

Art. 144. No prazo de 5 (cinco) dias após a Assembléia Geral Ordinária deverá a Comissão Diretora do Processo Eleitoral lavrar a ata da eleição, na qual conterá um breve relato dos fatos, atos, ocorrências e como se deu o trabalho de votação, especificando:

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

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

III – a proclamação nominal dos candidatos eleitos.

Art. 145. Será convocada nova eleição, a se realizar 15 (quinze) dias após o primeiro pleito, nas hipóteses a seguir:

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

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

- Seção 06 - Dos Recursos –

Art. 146. O prazo para interpor recurso será de 5 (cinco) dias corridos, contados da proclamação do resultado da eleição, vedado o questionamento da inelegibilidade dos candidatos.

Art. 147. O recurso será interposto pelo Condômino junto à Comissão Diretora do Processo Eleitoral e entregue em 2 (duas) vias na sede da Administração do Condomínio, mediante recibo, com os documentos comprobatórios da irregularidade nele apontada.

§ 1º A primeira via será destinada à Comissão Diretora do Processo Eleitoral e a segunda, encaminhada ao recorrido no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do recebimento do recurso.
§ 2º O recorrido terá um prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento do recurso, para apresentar suas contra-razões.
§ 3º Recebidas ou não as contra-razões, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral decidirá sobre o recurso interposto no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

Art. 148. Os candidatos eleitos tomarão posse em seus cargos no primeiro dia útil após o término do mandato em curso, quando proceder-se-á à transmissão dos cargos e à lavratura do "Termo de Posse", assinado por todos os eleitos. - Capítulo

XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS –

Art. 149. Os casos omissos desta Convenção serão solucionados pela Assembléia Geral.

Art. 150. Se por qualquer motivo, justificado ou não, houver atraso, tolerância ou não aplicação de penalidades pelo Síndico, não se considerará precedente, novação ou modificação de quaisquer condições ou artigos desta Convenção.

Art. 151. Esta Convenção será registrada no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, até 15 (quinze) dias após sua aprovação pela Assembléia Geral, mas, as normas nela contidas terão eficácia imediata entre os condôminos do Condomínio Estância Quintas da Alvorada na data da sua aprovação pela Assembléia Geral, ou seja, a partir do dia 26.04.2010.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Art. 152. Regularizada a situação fundiária do Condomínio, esta Convenção poderá ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 153. Fica fazendo parte integrante desta Convenção a planta do levantamento topográfico da área do Condomínio, e o seu Projeto Urbanístico que foi aprovado na Assembléia Geral do dia 26.04.2010.

Art. 154. Tendo em vista que esta convenção foi alterada na vigência do presente mandato para síndico e para o Conselho Consultivo, os mesmos concluirão seus mandatos até março de 2011, quando deverão ocorrer as primeiras eleições na forma prevista nesta convenção. Assim, o atual Conselho Consultivo, até a data das eleições gerais a serem realizadas em março de 2011 passará a assumir as funções de Conselho Fiscal. Neste mesmo prazo, a síndica fará *'ad referendum'* da Assembléia Geral de condôminos, a indicação dos diretores administrativo, financeiro, institucional e dos membros da Comissão de Obras.

Art. 155. Os membros do Conselho Consultivo investidos na sua função até o dia 26.04.2010 passarão a exercer as funções descritas nos art. 76 ao art. 80 desta convenção.

Art. 156. As construções existentes e as já iniciadas antes desta Convenção e que não estejam violando a Lei n. 2.105, de 1998 (Código de Edificação do Distrito Federal), não sofrerão as restrições aqui previstas, sendo adaptadas sempre que for possível.

Art. 157. Fica eleito o foro da Comarca de Brasília, Distrito Federal, por mais privilegiado que outro seja, para dirimir controvérsias oriundas do cumprimento da presente Convenção ou relativas ao Condomínio.

Art. 158. Esta Convenção poderá ser modificada nos termos do artº. 1.351, do Código Civil.

Art. 159. Esta Convenção entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral. - Brasília, 26 de abril de 2010.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302776900000136432944
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302776900000136432944
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

Recebemos
Em, 23 / 01 / 23
Bruno Ribeiro da Silva
Cond. Est. Quintas da Alvorada
Assinatura

112 folhas

Brasília, 19 de JANEIRO de 2023.

A Síndica

Condomínio Estância Quintas da Alvorada

Assunto: Requerimento de inscrição de Chapa para concorrer ao biênio 2023/2025.

NOME DA CHAPA: Renova Estância

Nos termos do art. 115 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada a Chapa acima qualificada vem tempestivamente apresentar sua inscrição anexando ao presente requerimento ficha de qualificação pessoal e profissional de todos os candidatos abaixo listados, declaração de posse/propriedade junto ao condominio e certidões de feito criminal, cível e tributário na forma do art. 116 da Convenção do Condomínio.

CONSELHO ADMINISTRATIVO

Membros efetivos:

Síndico Edilene Aparecida da Silva
Diretor Administrativo Marina da Silva Moura
Diretor Institucional Edna da Silva Vieira
Diretor Financeiro Claudia Regina dos Santos

Membros suplentes:

Suplente do Síndico (Subsíndico) Márcio José Borges
Suplente Administrativo Lucalene Lucia Glieder Nunes dos Reis
Suplente Institucional Elizabete Moreira Gomes
Suplente Financeiro João José da Silva Vieira

COMISSÃO ELEITORAL

Titular 01 Marcelo Eduardo Carvalho
Assinatura
Titular 02 Reginaldo Souza Andrade
Assinatura

Edilene Aparecida Vieira da Silva
Síndico (a)

Edna da Silva Vieira
Diretor (a) Institucional

Marina da Silva Moura
Diretor (a) Administrativo

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302845000000136432945
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302845000000136432945
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

INF.: 449/ADM/JAN/2023 – ELEIÇÕES BIÊNIO 2023-2025: DESISTÊNCIA DE MEMBRO DE CHAPA INSCRITA EXIGIRÁ REABERTURA DE PRAZO PARA REGISTRO

ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/

O processo eleitoral proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, não atingiu seu objetivo, uma vez que não haverá nenhuma CPO (Comissão Permanente de Obras) registrada.

A chapa Somos Todos Estância chegou a inscrever uma CPO, porém, um de seus membros, através de carta, solicitou a retirada de sua candidatura, alegando que motivos pessoais o impedem de cumprir suas obrigações na referida Comissão (LEIA AQUI). Assim, o registro da inscrição para CPO tornou-se inapto, impedindo sua homologação.

Segundo a Convenção, não havendo chapa homologada para o Conselho de Administração, para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, **o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias**, prorrogando o seu mandato, e dos demais membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio.

Portanto, o pleito proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, está cancelado, e, de acordo com o expresso na Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração publicará novo edital, em breve, convocando um novo pleito eleitoral.

Com a prorrogação do processo, um novo prazo para o registro de candidaturas será aberto. **Pedimos a todos os dispostos a colaborar, que participem na formação de novas chapas, nos termos dos artigos 109 a 118 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.**

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:36
Número do documento: 23013012302867700000136432946
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302867700000136432946
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:28

CARTÓRIO**JK**

LIVRO: **0400-AN**

FOLHA: **122**

PROT: **00388973**

ATA NOTARIAL, na forma abaixo:

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL virem que, aos vinte e cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três **(25/01/2023)**, neste 1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, por solicitação formal a mim, LUCAS FERNANDES RIBEIRO, ESCREVENTE NOTARIAL, e a este Serviço Notarial, **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA**, brasileira, declara-se divorciada e não conviver em regime de união estável, fisioterapeuta, portadora da Carteira Nacional de Habilitação Digital nº 01831682519 expedida pelo DETRAN/DF em 30/03/2021, na qual consta a CI n° MG10759679 expedida pela SSP MG e inscrita no CPF/MF sob nº 040.150.286-43, endereço eletrônico: *edilenesilveirafp@gmail.com*, filha de Joao Vieira Paraiso e de Carolina Ferreira da Silva, residente e domiciliada no Condomínio Solar de Brasília, Quadra 03, Conjunto 42, Casa 02, Jardim Botânico, Distrito Federal; requereu a presente Ata Notarial, no uso das atribuições que me confere a legislação vigente, com o objetivo de **constatar publicação no site de link "https://ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/",** sem opinião, juízo de valor ou conclusão, o que faço nos seguintes termos: **I- Que**, aos vinte e cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três **(25/01/2023),** às **13h47min**, atendendo ao pedido da solicitante, acessei o site de link **"https://ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/",** seguidamente, a pedido da Sra. EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA, cliquei na expressão **"(LEIA AQUI)"** que se encontrava no corpo do texto, de modo que fui encaminhado para uma outra página de link: **"https://ceqa.com.br/wp-content/uploads/2023/01/CamScanner-01-24-2023-14.27.pdf"**, ocasião em que verifiquei constar um documento em formato **"PDF"** de título: **"CamScanner 01-24-2023 14.27"**. De modo a atestar melhor o que transcrevo acima, imprimo na presente Ata Notarial imagem extraída do documento supra mencionado. 'Imagem 01' xxxxxxxxxxxxxxx

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

À senhora síndica,

Eu, Vinícius Ribeiro de Assis, proprietário da unidade situada na quadra 04, conjunto 03, casa 09 do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, venho por meio dessa solicitar o cancelamento de minha inscrição para concorrer à Comissão Permanente de Obras - CPO na eleição a ser realizada em 2023 por motivos de cunho pessoal

Anaré, 24 de janeiro de 2023

Vinícius Ribeiro de Assis

Ativ
Acess

Digitalizado com CamScanner

Imagem 01

Nada mais me foi solicitado. Esta Ata Notarial, dotada de fé pública, conforme o inciso III do Artigo 6º da Lei Federal 8.935/94 e o Artigo 384 e 405 do Código de Processo Civil, para os efeitos do Artigo 374 do CPC, foi feita e assinada por mim, LUCAS FERNANDES RIBEIRO, ESCREVENTE NOTARIAL. Dou fé. E, assim, a pedido, lavrei a presente Ata Notarial para

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

constatar publicação no site de endereço "https://ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/", atendendo a solicitação de **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA** a qual depois de feita, achou-a em tudo conforme solicitou e aceitou, para que produza todos os efeitos admitidos em direito. A parte atribui o valor de **R$ 161,44** (cento e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), para fins fiscais. Fica aqui arquivada a guia de custas **nº 80586580,** paga no valor de **R$ 161,44, sendo R$153,75** referente a Tabela "F" Item V, Decreto Lei 115/67 e Resolução nº 01 de 16.12.2022 publicada 21.12.2022 – TJDF **e R$ 7,69** referente ao Imposto sobre Serviços de Qualquer natureza – ISS, LC 116/2003 e LC 1009 de 17/05/2022 publicado no DOE em 20/05/2022. **E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, aceitou(ram) e assina(m)**. Dou fé. Eu, LUCAS FERNANDES RIBEIRO, ESCREVENTE, a lavrei, conferi, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **VIRGÍLIO REIS SARMENTO,** Tabelião Substituto, a subscrevo, (aa). **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA**. Trasladada em seguida.

Selo: TJDFT20230010069245TOHE
Consulte o selo em **www.tjdft.jus.br**

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

EM TESTEMUNHO (_____) DA VERDADE

CARTÓRIO JK

LIVRO: **0400-AN**

FOLHA: **119**

PROT: **00388968**

ATA NOTARIAL, na forma abaixo:

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL virem que, aos vinte e cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três **(25/01/2023)**, neste 1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, por solicitação formal a mim, LUCAS FERNANDES RIBEIRO, ESCREVENTE NOTARIAL, e a este Serviço Notarial, **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA**, brasileira, declara-se divorciada e não conviver em regime de união estável, fisioterapeuta, portadora da Carteira Nacional de Habilitação Digital nº 01831682519 expedida pelo DETRAN/DF em 30/03/2021, na qual consta a CI n° MG10759679 expedida pela SSP MG e inscrita no CPF/MF sob nº 040.150.286-43, endereço eletrônico: *edilenesilveirafp@gmail.com*, filha de Joao Vieira Paraiso e de Carolina Ferreira da Silva, residente e domiciliada no Condomínio Solar de Brasília, Quadra 03, Conjunto 42, Casa 02, Jardim Botânico, Distrito Federal; requereu a presente Ata Notarial, no uso das atribuições que me confere a legislação vigente, com o objetivo de **constatar publicação no site de link "https://ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/",** sem opinião, juízo de valor ou conclusão, o que faço nos seguintes termos: **I- Que**, aos vinte e cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três **(25/01/2023),** às **13h20min**, atendendo ao pedido da solicitante, acessei o site de link **"https://ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/"**. De modo a atestar melhor o que transcrevo acima, imprimo na presente Ata Notarial imagens extraídas do link supra mencionado. 'Imagens 01 a 04' xxxxxxxxxxxxxx

INF.: 449/ADM/JAN/2023 – ELEIÇÕES BIÊNIO 2023-2025: DESISTÊNCIA DE MEMBRO DE CHAPA INSCRITA EXIGIRÁ REABERTURA DE PRAZO PARA REGISTRO

Imagem 01

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

O processo eleitoral proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, não atingiu seu objetivo, uma vez que não haverá nenhuma CPO (Comissão Permanente de Obras) registrada.

A chapa Somos Todos Estância chegou a inscrever uma CPO, porém, um de seus membros, através de carta, solicitou a retirada de sua candidatura, alegando que motivos pessoais o impedem de cumprir suas obrigações na referida Comissão (LEIA AQUI). Assim, o registro da inscrição para CPO tornou-se inapto, impedindo sua homologação.

Segundo a Convenção, não havendo chapa homologada para o Conselho de Administração, para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, **o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias**, prorrogando o seu mandato, e dos demais membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio.

Portanto, o pleito proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, está cancelado, e, de acordo com o expresso na Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração publicará novo edital, em breve, convocando um novo pleito eleitoral.

Com a prorrogação do processo, um novo prazo para o registro de candidaturas será aberto. **Pedimos a todos os dispostos a colaborar, que participem na formação de novas chapas, nos termos dos artigos 109 a 118 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.**

Imprimir Página

Comunicacao

Imagem 02

23/01/2023

INF.: 448/ADM/JAN/2023 – DIREITOS DOS VIZINHOS: USO DAS UNIDADES

Read more

Deixe um comentário

O seu endereço de e-mail não será publicado. Campos obrigatórios são marcados com *

Comentário *

Nome * E-mail * Site

Publicar comentário

Imagem 03

Rodovia DF 001 KM 21,5 – SHIS QI 29 – Setor Habitacional Jardim Botânico/DF – CEP: 71.680-389
CNPJ: 73.978.900/0001-81
(61) 3245-7811 / (61) 99131-2149

© 2022 Estância Quintas Alvorada - Todos os direitos reservados
Desenvolvido por Agência TecNet

Imagem 04

Nada mais me foi solicitado. Esta Ata Notarial, dotada de fé pública, conforme o inciso III do Artigo 6º da Lei Federal 8.935/94 e o Artigo 384 e 405 do Código de Processo Civil, para os efeitos do Artigo 374 do CPC, foi feita e assinada por mim, LUCAS FERNANDES RIBEIRO.

1º Ofício de Notas e Protesto
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

CARTÓRIO JK

LIVRO: **0400-AN**

FOLHA: **121**

PROT: **00388968**

ESCREVENTE NOTARIAL. Dou fé. E, assim, a pedido, lavrei a presente Ata Notarial para **constatar publicação no site de endereço "https://ceqa.com.br/2023/01/24/inf-449-adm-jan-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-desistencia-de-membro-de-chapa-inscrita-exigira-reabertura-de-prazo-para-registro/"**, atendendo a solicitação de **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA** a qual depois de feita, achou-a em tudo conforme solicitou e aceitou, para que produza todos os efeitos admitidos em direito. A parte atribui o valor de **R$ 161,44** (cento e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), para fins fiscais. Fica aqui arquivada a guia de custas **nº 80586574,** paga no valor de **R$ 161,44, sendo R$153,75** referente a Tabela "F" Item V, Decreto Lei 115/67 e Resolução nº 01 de 16.12.2022 publicada 21.12.2022 – TJDF **e R$ 7,69** referente ao Imposto sobre Serviços de Qualquer natureza – ISS, LC 116/2003 e LC 1009 de 17/05/2022 publicado no DOE em 20/05/2022. **E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, aceitou(ram) e assina(m)**. Dou fé. Eu, LUCAS FERNANDES RIBEIRO, ESCREVENTE, a lavrei, conferi, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **VIRGÍLIO REIS SARMENTO,** Tabelião Substituto, a subscrevo, (aa). **EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA**. Trasladada em seguida.

Selo: TJDFT20230010069184OUOK
Consulte o selo em **www.tjdft.jus.br**

1.º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCAS FERNANDES RIBEIRO
Escrevente
Cartório JK

EM TESTEMUNHO (_____) DA VERDADE

Recebemos
em, 25 / 01 / 23 15:37hrs
Bruna Ribeiro da Silva
Cond. Est. Quintas da Alvorada
Assinatura

Brasília-DF, 25 de janeiro de 2023.

Ilma. Sra.
LUCIMAR MACIEL BELO
DD. Síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada
Estância Quintas da Alvorada
Paranoá - DF
CEP: 71.680-389

Ref.: **INF.: 449/ADM/JAN/2023 – ELEIÇÕES BIÊNIO 2023-2025**

Prezada Senhora Síndica,

Em atenção ao comunicado em referência disponibilizado por V. Sa., pela qual informa sobre o cancelamento do pleito eleitoral regido pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, fundamentada no singelo pedido de **cancelamento** da inscrição apresentada pelo candidato e condômino **VINÍCIUS RIBEIRO DE ASSIS**, postulante a uma vaga na Comissão Permanente de Obras – CPO, representando a CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA, venho pela presente **NOTIFICAR Vossa Senhoria para que, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da presente notificação**, se valendo dos mesmos meios pelos quais deu publicidade ao referido informativo, quais sejam, grupos e listas de distribuição de WhatsApp, mala direta de e-mail, Instagram, no site do Condomínio, mural, dentre outros, publique informação de prosseguimento do pleito eleitoral, **fixando data para a reunião da Comissão Diretora do Processo Eleitoral, para**

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012302958100000136432949
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302958100000136432949
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:29

cumprimento do art. 119 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada - CCEQA, vencendo os 5 (cinco) dias em 28/01/2023.

Cumpre relembrar o comando do art. 120, I da CCEAQ, pelo qual compete **exclusivamente à Comissão Diretora do Processo Eleitoral** aprovar o registro das chapas inscritas.

Ainda conforme o Art. 131 da Convenção, somente após a análise das chapas inscritas, e, não havendo chapa homologada, que será dado ao Síndico autorização de publicar novo edital de convocação eleitoral, bem como prorrogar o seu próprio mandato e dos demais membros dos conselhos.

Assim, da análise dos cristalinos termos da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, se verifica que o comunicado expedido por V. Sa. usurpa a função da Comissão Diretora do Processo Eleitoral, violando o devido processo legal, bem como a vinculação ao instrumento convocatório.

Postas tais considerações, fica Vossa Senhoria notificada para que o ato tido como violador, qual seja, o Informativo nº 449/ADM/JAN/2023, seja tornado sem efeito, tendo o processo eleitoral o seu devido seguimento, sob pena de adoção das medidas judiciais e administrativas adequadas ao caso.

Atenciosamente,

Edilene Aparecida Vieira da Silva

EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA
Candidata Chapa Renova Estância
Proprietária do Imóvel Q. 02, Conjunto 14, Casa 22

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012302958100000136432949
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302958100000136432949
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:29

À Senhora Edilene Aparecida Vieira da Silva,

Proprietária do imóvel localizado na Quadra 02, conjunto 14, Casa 22

Referência: Notificação – INF: 449/ADM/JAN/2023 – Eleições Biênio 2023-2025

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ sob o nº 73.978.900/0001-81, com sede na Rodovia DF 01, Km 1,5 Estrada do Contorno, Brasília – DF, CEP 71.680-389, vem, **respeitosamente, por intermédio de seus procuradores regularmente constituídos que a esta subscrevem apresentar**

CONTRANOTIFICAÇÃO

em resposta a notificação enviada por Vossa Senhoria, pelos fatos e fundamentos seguintes:

I – DA LEGALIDADE DO PROCESSO ELEITORAL E DO INF 449/ADM/JAN/2023

Foi publicado o Informativo **449/ADM/JAN/2023**, pelo CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, nos seguintes termos:

> O processo eleitoral proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, não atingiu seu objetivo, uma vez que não haverá nenhuma CPO (Comissão Permanente de Obras) registrada. A chapa Somos Todos Estância chegou a inscrever uma CPO, porém, um de seus membros, através de carta, solicitou a retirada de sua candidatura, alegando que motivos pessoais o impedem de cumprir suas obrigações na referida Comissão (LEIA AQUI).

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012302979500000136432950
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302979500000136432950
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:29

> Assim, o registro da inscrição para CPO tornou-se inapto, impedindo sua homologação. Segundo a Convenção, não havendo chapa homologada para o Conselho de Administração, para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogando o seu mandato, e dos demais membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio. Portanto, o pleito proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, está cancelado, e, de acordo com o expresso na Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração publicará novo edital, em breve, convocando um novo pleito eleitoral. Com a prorrogação do processo, um novo prazo para o registro de candidaturas será aberto. Pedimos a todos os dispostos a colaborar, que participem na formação de novas chapas, nos termos dos artigos 109 a 118 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Após tal publicação, houve envio de notificação ao CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, requerendo que no prazo de 24 horas (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da notificação, fosse publicado nos meios informativos do Condomínio, informações de prosseguimento do pleito eleitoral para cumprimento do artigo 119 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada - CCEAQ.

Informa também que o artigo 120, I, da CCEAQ preconiza que cumpre exclusivamente à Comissão Diretora do Processo Eleitoral aprovar o registro das chapas inscritas.

Aduz ainda que o artigo 131 da CCEAQ afirma que somente após a análise das chapas inscritas, e, não havendo chapa homologada, que será dado ao síndico autorização de publicar novo edital de convocação eleitoral, bem como prorrogar o seu próprio mandato e dos demais membros do conselho.

Ocorre que tais argumentos não merecem prosperar, conforme se verifica nos esclarecimentos abaixo alinhavados:

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012302979500000136432950
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302979500000136432950
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:29

O artigo 131 da CCEQA, preconiza que:

> Não havendo chapa homologada para o Conselho de Administração, para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogando o seu mandato, e dos demais membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio.

Ocorre que não houve nenhuma chapa registrada para CPO (Comissão Permanente de Obras). Assim, de acordo com o regramento da CCEQA, o processo eleitoral proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, não atingiu seu objetivo, e por esse motivo será reaberto um novo pleito eleitoral, fato este incontroverso.

A dúvida por parte da notificante é se antes da abertura de um novo pleito pela síndica no Condomínio, se esse procedimento deveria ser enviado para a Comissão Eleitoral ou não, o que será esclarecido pelos fatos abaixo.

Importante ressaltar não há o que se falar de usurpação por parte da síndica das funções contidas na CCEQA, visto que, à luz da inteligência do artigo 131 da CCEQA, a competência de abrir um novo certame será única e exclusiva da síndica do Condomínio, devendo haver o envio para a Comissão Eleitoral quando houverem chapas a serem homologadas ou não, o que não ocorreu, tendo em vista que no presente certame não existe o registro de chapa para a CPO (Comissão Permanente de Obras).

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012302979500000136432950
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302979500000136432950
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:29

BAYMA Ad

Sendo assim, a síndica agiu em total cumprimento a CCEQA e a legislação vigente ao publicar novo edital para convocação do processo eleitoral, pela ausência de chapas registradas de CPO (Comissão Permanente de Obras).

Atenciosamente,

LUCIMAR MACIEL BELO

Síndica

Condomínio Estância Quintas da Alvorada

FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA

Assinado de forma digital por FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=12621347000130, ou=Certificado Digital, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA
Dados: 2023.01.25 18:49:15 -03'00'

FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA

Adv. insc. nº 25.515 - OAB/DF

BRUNA MARIA SOARES KOPP

Adv. insc. nº 57.894 – OAB/DF

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012302979500000136432950
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012302979500000136432950
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:29

INF.: 451/ADM/JAN/2023 – NOVO EDITAL DE CONVOCAÇÃO AO PLEITO ELEITORAL DO BIÊNIO 2023-2025, DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ceqa.com.br/2023/01/27/inf-451-adm-jan-2023-novo-edital-de-convocacao-ao-pleito-eleitoral-do-bienio-2023-2025-do-condominio-estancia-quintas-da-alvorada/

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303005900000136432951
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303005900000136432951
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:30

Estância Quintas da Alvorada

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO 7ª ASSEMBLEIA GERAL ESPECIAL - AGE 01/2023 DIA 29 DE ABRIL 2023, SÁBADO – ÀS 09:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA E ÀS 09:30 HORAS EM SEGUNDA E ÚLTIMA CHAMADA

De acordo com o expresso no art.131 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração convoca novo pleito eleitoral, uma vez que não houve chapa inscrita para a Comissão Permanente de Obras, conforme descrito no ***"Art. 131*** *– Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração, quanto para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio."*. A síndica Lucimar Maciel Belo, de acordo com o Art. 1350 do Código Civil, convocam os Senhores Condôminos para participarem da Assembleia Geral Especial, a ser realizada na Sede da Administração, sito Rodovia DF 001, Km 1,5, SHLS, Brasília-DF**, no dia 29 de abril de 2023, sábado, às 09:00 horas, em primeira chamada e às 09:30 horas em segunda e última chamada, com qualquer "quorum".** A AGE será realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), conforme deliberação da assembleia AGO 01/2022 em 29/04/2022. Divulgação de **conteúdo:** Aplicativo Superlógica, site: link **http://ceqa.com.br/age2022/**e Lista de Transmissão no Whatsapp. **Apresentação:** Presencial e transmissão via Canal do YouTube do CEQA. **Discussão e votação:** Ficarão abertas até às 17h no Aplicativo Superlógica. A participação presencial é opcional, haverá toda infraestrutura para participação online, nos mesmos moldes das últimas assembleias realizadas na modalidade virtual. Os assuntos da pauta a serem deliberados são os seguintes: **ITEM 01: ELEIÇÃO DAS CHAPAS CONCORRENTES AOS CARGOS DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO:** – Diretoria Administrativa – Composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles serão eleitos um Titular e um Suplente: I- Síndico; II- Diretor Administrativo: III- Diretor Financeiro: e IV- Diretor Institucional e de

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303005900000136432951
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303005900000136432951
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:30

Comunicação; 1.2 – Conselho Fiscal – Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.3 – Conselho Consultivo – Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.4 – Comissão de Obra – Composta por três membros titulares e igual número de membros suplentes. Obs. 1 - Os condôminos interessados em concorrerem à eleição devem apresentar as suas candidaturas com observância dos termos do Capítulo X da Convenção do Condomínio referente ao PROCESSO ELEITORAL. Obs. 2 - Em atendimento ao Art. 114, inciso III da Convenção informamos que estão devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio 1.963 condôminos. Obs. 3 - Em atendimento ao Art. 115 da Convenção informamos que o prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação deste Edital e em atendimento ao Art. 113 informamos que este Edital será publicado em jornal de grande circulação do dia 27 de janeiro de 2023 (90 dias antes da eleição), portanto, o prazo para registro de chapas encerra-se em 27 de fevereiro de 2023, às 18 horas. **ITEM 02 – APURAÇÃO DOS VOTOS E PROCLAMAÇÃO DO RESULTADO: O horário de encerramento do processo de votação a ser realizado nesta AGE está previsto para as 16:00h do dia 29 de abril de 2023, e após este horário iniciar-se-á a contagem dos votos, e em seguida será proclamada os nomes das chapas vencedoras**. O mandato da gestão atual fica prorrogado enquanto durar o pleito eleitoral. Brasília, 27 de janeiro de 2022. **LUCIMAR MACIEL BELO**

Em acordo com o artigo 131 da nossa Convenção, publicamos na data de hoje, 27 de janeiro de 2023, o novo Edital de Convocação para o processo eleitoral, com realização da Assembleia Geral Especial no dia 29 de abril de 2023, em razão da inexistência de inscriçãode uma Comissão Permanente de Obras. A situação foi objeto do informativo 449 (LEIA AQUI).

Abaixo, as novas datas para cada fase do processo eleitoral, conforme os prazos determinados:

27 de janeiro de 2023 – Publicação do novo Edital da AGE de Eleições
27 de fevereiro de 2023 – Encerramento do registro das chapas
04 de março de 2023 – Eleição do Presidente da Comissão Eleitoral
19 de abril de 2023 – Sorteio da ordem da Cédula Eleitoral
29 de abril de 2023 – AGE Eleições

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303005900000136432951
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303005900000136432951
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:30

A partir da presente data, um novo prazo para o registro de candidaturas está aberto. Pedimos a todos os dispostos a colaborar, que participem na formação de novas chapas, nos termos dos artigos 109 a 118 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Encerrado o prazo para registro das chapas, será afixada na sede da Administração a relação das chapas inscritas e terá início o **prazo de 10 (dez) dias para impugnações (art.125).** Além disso, **a relação das chapas e seus respectivos membros serão amplamente divulgados nos canais de comunicação disponíveis.**

A Assembleia ocorrerá na modalidade mista, com reunião presencial, transmitida ao vivo pelo Youtube, e votação no aplicativo Área do Condômino. Participe de onde estiver, por meio de seu smartphone, tablet ou computador. **Todas as informações relativas ao processo estarão reunidas em ceqa.com.br/eleicoes.** Colocamo-nos à disposição para quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,
A Administração

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303005900000136432951
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303005900000136432951
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:30

Processo : 29041/94
Ação : DIVERSOS
Requerente : DISTRITO FEDERAL
Requerido : CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA e outros

Sentença

O DISTRITO FEDERAL manejou **Ação Civil Pública** distribuída ao d. Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal em 08/09/1994, em desfavor da associação civil denominada CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, FRANCISCO DE SOUZA, MIDAS ADMINISTRAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA. e NOVA IMOBILIÁRIA LTDA. (fl. 03).

Como fundamento da causa de pedir, consignou que os Reqdos. atuaram de modo a burlar a Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos, como ainda causaram danos ambientais, não sendo possível a regularização do parcelamento.

Postulou ao final a concessão de tutela em caráter liminar para determinar aos réus que se abstenham de praticar qualquer atividade que implique na implantação do loteamento denominado "CONDOMÍNIO RURAL VIVENDAS PORTO SEGURO", também denominado 'CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA", bem ainda outras medidas assecuratórias complementares (fls. 35/6).

No mérito, a condenação dos réus em obrigação de fazer ou não fazer voltadas à não implantação do referido loteamento de fato, a confirmação da tutela liminar e ao pagamento de indenização por dano ambiental em valor a ser fixado em liquidação de sentença por arbitramento, quando não for possível a recuperação ambiental; e, ainda, a condenação dos réus a restituir aos adquirentes de "lotes" os valores deles já recebidos.

Nos termos da petição e decisão de fls. 329/332 foram incluídos no pólo passivo MÁRCIO DA SILVA PASSOS, PEDRO PASSOS JÚNIOR, EUSTÁCHIO DE ARAÚJO PASSOS, ALAOR DA SILVA PASSOS, HÉLIO RIBEIRO ACIMA, PAULO AFONSO DE OLIVEIRA GOULART, VINÍCIO JADISCKE TASSO, MARIA JOSÉ DOS SANTOS BARROS, VERA LÚCIA DE PAIVA GUEDES, JAIRO AMANDO GRANJA, JOSENIR RAMOS

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

SOBRINHO, SEBASTIANA GOIACIARA SARAIVA XAVIER e UBIRAJANE SANTOS DE ANDRADE.

Contudo, consoante a r. sentença de fls. 827/836, especificamente á fl. 831, deu-se a extinção do processo em relação aos referidos réus, litisconsortes incluídos no feito às fls. 329/332, sem exame do mérito.

Com o mérito, a referida sentença assim dispôs:

> *"Por todo o exposto, **julgo procedente o pedido inicial, em parte**, ratificando a liminar anteriormente deferida, para **proibir a implantação do condomínio Estância Quintas da Alvorada**, ou outro nome que vier a ter, na faixa de terras objeto da lide, ratificando nesse particular a proibição de construção de acessões físicas e ou/benefeitorias naquele imóvel, sem prévia autorização da Autoridade Pública competente, sob pena de demolição. Fica proibida ainda a comercialização ou divulgação comercial do referido loteamento, tudo sob pena de pagamento de multa diária de dez (10) salários mínimos, para o caso de desobediência ao preceito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis.*
>
> *Por conseguinte, condeno os réus relacionados na petição inicial ao pagamento dos valores relativos aos danos ambientais causados na área em questão, como for ulteriormente apurado em regular liquidação por artigos. O valor apurado para tanto deverá ser integralmente utilizado pelo autor para a recuperação ambiental da área degradada.*
>
> *Os réus arcarão com o pagamento das custas processuais e honorários de advogado, estes fixados no valor de 50 (cinqüenta) salários mínimos – art. 20, parágrafo 4º, do CPC, mesmo porque o autor decaiu de parcela mínima do julgado."* (fls. 835/6)

O CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA interpôs recurso de Apelação (fls. 849/51), para que então fosse excluído da condenação a indenizar danos ambientais.

Também o MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, como *custos legis*, aduziu apelo conforme fls. 868/82, no tocante à exclusão dos litisconsortes incluídos no feito às fls. 329/332. É o que se transcreve do pedido recursal de fl. 882: "*Face a todo o exposto, o **Ministério Público**, lastreado no conjunto probatório, reitera os termos de sua s manifestações anteriores, pugnando pelo conhecimento e procedência do presente recurso para incluir no pólo passivo da ação, como litisconsortes necessários e solidariamente responsáveis pelos danos causados, os réus MÁRCIO DA SILVA PASSOS, PEDRO PASSOS JÚNIOR, EUSTÁCHIO DE ARAÚJO PASSOS, ALAOR DA SILVA PASSOS, HÉLIO RIBEIRO ACIMA, PAULO AFONSO DE OLIVEIRA GOULART, FRANCISCO DE SOUZA, VINÍCIO JADISCKE TASSO, MARIA JOSÉ DOS SANTOS BARROS, VERA LÚCIA DE PAIVA GUEDES,*

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

JAIRO AMANDO GRANJA, JOSENIR RAMOS SOBRINHO, SEBASTIANA GOIACIARA SARAIVA, UBIRAJANE SANTOS DE ANDRADE, na forma deduzida na petição inicial."

Por ocasião do julgamento dos referidos recursos, dos votos extrai-se:

> ***"Dou provimento, em parte, à apelação do Ministério Público e casso a r. sentença, mantendo no pólo passivo os apelados Pedro Passos Júnior, Alaor da Silva Passos, Eustáchio da Silva Passos e Márcio da Silva Passos, devendo, assim, ser examinado o mérito quanto a esses. Prejudicada apelação de Condomínio Estância Quintas da Alvorada."*** (voto Relator, fl. 990 – Grifei.)
>
> Do voto Revisor colhe-se:
>
> ***"Assim, deixo de analisar o mérito das apelações, tendo em vista a necessidade de retorno dos autos à instância monocrática, para que nova decisão seja proferida, incluindo, na relação processual, as pessoas físicas citadas no parecer ministerial.***
>
> ***Pelo exposto, julgo prejudicada a apelação do condomínio Estância Quintas da Alvorada e dou parcial provimento ao recurso do Ministério Público, para manter no pólo passivo da relação processual os apelados Pedro Passos Júnior, Alaor da Silva Passos, Eustáchio da Silva Passos e Márcio da Silva Passos."*** (fl. 995 – Grifei.)
>
> O voto vogal, sucinto, proclamou ***"Com a Turma"*** (fl. 995).

A subseqüente interposição de Recurso Especial e até mesmo Extraordinário não logrou alterar o conteúdo do julgamento proferido pela Turma, fls. 981/996, de modo que assim os autos retornaram ao do. Juízo de origem (fl. 1.096).

Consoante fl. 1.103 o DISTRITO FEDERAL e reportando-se aos réus re-incluídos na relação processual na ocasião do julgamento da apelação ministerial, requereu *"... seja proferida sentença de mérito com relação às pessoas acima indicadas."* (Grifei.)

Finalmente, nos termos da decisão declinatória de fl. 1.133 o d. Juízo de origem reconheceu sua incompetência *ratione materiae* decorrente do advento da posterior Lei nº 11.697/2008 e remeteu a este juízo o feito por redistribuição de 30/11/2009 (fl. 1.141/vº).

Vieram-me conclusos os autos.

É o relatório.

D E C I D O .

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

De logo cumpre assinalar, com todo respeito merecido, que da junção dos votos referidos subsiste para o ora sentenciante dúvida quanto ao efetivo alcance da r. decisão colegiada ao resolver o apelo ministerial de fls. 868/82, não havendo como desfazê-la para em seguida outorgar a prestação jurisdicional de primeiro grau.

Afinal, não obstante o r. voto-relator tenha proclamado a **cassação** da r. sentença de fls. 827/36, pende dúvida se assim o foi com relação a toda a sentença, ou apenas na parte impugnada pelo recurso apelatório do Ministério Público, face ao princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, i. é, o órgão revisor estará vinculado aos limites da vontade do apelante naquilo que impugna a sentença (CPC, art. 515). Isso porque, com o apelo, o Ministério Público não vindicou a cassação ou anulação da sentença, mas tão somente a re-inclusão daqueles litisconsortes de fls. 329/332, excluídos com a sentença à fl. 831. Inclusive porque, logo em seguida, no mesmo voto-relator ainda quanto a tais litisconsortes re-incluídos foi consignado: *"... devendo, assim, ser examinado o mérito quanto a esses."* (g.n.)

A dúvida que recai sobre o ora sentenciante ainda aumenta, ante à leitura do r. voto-revisor, fl. 995 quando, deixa de *"... analisar o mérito das apelações, tendo em vista a necessidade de retorno dos autos à instância monocrática, para que nova decisão seja proferida, ..."* e, em seguida julga *"... prejudicada a apelação do condomínio Estância Quintas da Alvorada, ..."* mantendo no pólo passivo os litisconsortes excluídos pela sentença impugnada.

O reconhecimento da prejudicialidade do recurso apelatório do primeiro réu induz à conclusão de que a sentença restou cassada por inteiro, devendo outra vir em seu lugar.

Com efeito, se em face das limitações que pesam contra o ora sentenciante não foi possível escapar à dúvida, não lhe eximindo do dever de prestar a jurisdição, espera-se que a solução que se segue possa a um só tempo, aproximar-se o quanto possível do respeito à coisa julgada e do dever de prestar a jurisdição segundo os limites subjetivos e objetivos que a composição haverá de prestigiar (CPC, arts. 459,460 e 468).

Assim, eventuais excessos ou desacertos poderão ao depois ser reparados pela instância colegiada.

Com efeito, no que tange à responsabilidade dos réus primitivos, o CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, FRANCISCO DE SOUZA, MIDAS ADMINISTRAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA. e NOVA IMOBILIÁRIA LTDA., rogando permissão ao eminente prolator primitivo, transcreve-se trechos daquela r. sentença como fundamentos do presente ato judicial, fls. 831/5:

> *"Quanto ao mais a pretensão exposta na petição inicial dever ser acolhida. Com efeito, a ação ora em exame não versa sobre o aspecto dominial da área em questão, mas reporta-se, tão-*

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

somente, à iniciativa encetada pelos réus remanescentes neste feito quanto ao parcelamento do solo e criação de um condomínio sem o atendimento às formalidades legais respectivas.

A questão alusiva ao parcelamento do solo urbano e criação de novos núcleos residenciais guarda significativo interesse do Poder Público, que tratou de normatizar o tema. A matéria mereceu o acuidoso exame de José Afonso da Silva, valendo transcrever a respeito a síntese do pensamento do festejado Jurista nesse particular, verbis:

> *"A ordenação do uso e ocupação do solo é um dos aspectos substanciais do planejamento urbanístico. Preconiza a estrutura mais orgânica para as cidades, mediante a aplicação de instrumentos legais de controle do uso e da ocupação do solo, como o que se procura obter uma desejada e adequada densidade populacional e das edificações nos aglomerados urbanos.*
> *Esses instrumentos legais se traduzem em instituições e institutos jurídicos de Direito Urbanístico, relativos à ordenação e ocupação do solo, que, em geral, se tem emglobado sob o conceito de* ***zoneamento do solo****, empregada essa expressão em sentido largo, como* ***instrumento legal utilizado pelo poder público, para controlar o uso da terra, as densidades de população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e seus usos específicos, em prol do bem-estar geral."***

Com efeito, o parcelamento do solo para fins urbanos deve ser precedido de estudos de impacto ambiental, bem como de definição do zoneamento urbano, atendidas as peculiaridades acima elencadas. Aliás, vale consignar que a venda de lotes em condomínio urbano, sem o antecedente cumprimento dos dispositivos legais de regência, consubstancia-se em ilícito penal tipificado na Lei nº 6.766/79. Nesse particular, vale transcrever a ementa de julgado que bem sintetiza o entendimento dominante a respeito do assunto no Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal, in verbis:

> *EIR 1884998 – EMBARGOS INFR. NA APELAÇÃO CRIMINAL – Relator do Processo: JOAZIL GARDES – Data de Julgamento: 26/05/1999 Data de Publicação: 25/08/1999, p. 36.*
> ***Ementa:***
> *"DIREITO PENAL. PARCERLAMENTO ILEGAL DO SOLO. CONDOMÍNIO URBANO EM ÁREA RURAL. AUTORIA. TIPICIDADE. LEI Nº 6.766/79. INCIDÊNCIA DOS ARTIGOS 50 E 51, COMPLEMENTADOS PELO ARTIGO 37.*
> *AINDA QUE O AGENTE NÃO TENHA, DE QUALQUER MODO INICIADO OU EFETUADO O LOTEAMENTO OU*

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

DESMEMBRAMENTO DO SOLO, INSTITUINDO CONDOMÍNIO URBANO EM ÁREA RURAL, A CONDUTA DE INTERMEDIAR A VENDA DE LOTES, DIANTE DA REGRA COMPLEMENTAR CONTIDA NO ART. 37, QUE PROÍBE A VENDA OU PROMESSA DE VENDA DE PARCELA DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO NÃO REGISTRADO, TIPIFICA A PRÁTICA DO DELITO PREVISTO NOS ARTIGOS 50 E 51 DA LEI Nº 6.766/79."

Resta clara, outrossim, a infringência do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, bem como às Leis Distritais nº 41/89 e 54/89, bem como restou destacado na erudita manifestação ministerial acostada às fls. 458/477, isso sem falar no art. 328 da LODF.

O aspecto ambiental também se reveste de significativa importância no trato da matéria. A vigente Lei Orgânica do Distrito Federal, em seu art. 278, e seguintes, disciplina a ocupação e uso dos espaços territoriais, com o atendimento prévio das necessárias medidas que importem em manutenção do meio ambiente.

Como se sabe, as normas jurídicas que versam sobre o Direito Ambiental, por sua feição publicística, guardam natureza cogente. Nesse sentido, é válida a preleção de Benjamim de Oliveira Filho, ***ad litteris****:*

"A norma, pois, de Direito Público, assume esse como caráter de necessidade, normal e inerente às relações juspublicistas, contrapondo-se ao caráter facultativo ou arbitrário, que constitui a normalidade do Direito Privado. O Direito Público é, em princípio, eminentemente ***ius cogens****, rigorosamente obrigatório, o que decorre do caráter de supra-ordenação, que assume, pela interferência, na relação, do poder estatal, no exercício de suas prerrogativas de* ***imperium*** *e no desempenho de sua missão autoritária de ordenação política e social."*

Não se pode negar que, a partir do novel direcionamento constitucional, consoante o preceito inserido no art. 225 (CF), o ***ambiente foi elevado à condição de bem público****, conquanto seja bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida,* ***impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-la e preservá-la para as presentes e futuras gerações****.*

Diante do acervo probatório coligido aos autos, ademais, dúvidas não há sobre a ocorrência de danos ao meio ambiente, como a realização de trabalhos até aqui investigados, visando a instalação do condomínio em debate. Tais danos, no entanto, não podem ser ainda dimensionados, ante a inexistência de elementos de

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

prova nesse particular, razão pela qual isso deverá posteriormente ser objeto de regular liquidação do julgado."

Ao sabor da presente sentença, peço vênia mais uma vez ao i. sentenciante primitivo para, trazendo acréscimo, prestigiar e colacionar fundamentos outros inerentes à responsabilidade dos referidos réus primitivos, CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, FRANCISCO DE SOUZA, MIDAS ADMINISTRAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA. e NOVA IMOBILIÁRIA LTDA.

Nesse viés, é certo que a responsabilidade pelo dano ambiental é objetiva, dispensando assim a prova quanto ao ato ilícito praticado pelo agente.

Aliás, no caso vertente, a rigor das exigências legais contidas na Lei nº 6.766/79 a respeito do parcelamento do solo para fins urbanos, bem ainda disposições legais a respeito do disciplinamento, desenvolvimento ou expansão urbana, inclusive em face da explícita inobservância de regras especiais de controle ambiental, também se divisa a clara infração praticada pelos referidos réus, aptas à plena configuração de diversos ilícitos, penais, cíveis e administrativos.

Contudo, retornando ao tema da responsabilidade ambiental objetiva, dúvida alguma subsiste quanto à verificação dos danos ambientais apontados com a inicial de fls. 02/38, especialmente quando indica:

"*Este empreendimento, dessa forma, pode vir a contribuir para a ocupação irracional de uma bacia hidrográfica que se destina prioritariamente ao abastecimento de água, provocando diversos efeitos deletéreos. Aliás, sobre este aspecto, cumpre esclarecer que todos os parcelamentos localizados dentro da Área de Proteção Ambiental da Bacia do São Bartolomeu tiveram o seu pedido de regularização negado pela Câmara Ambiental do Distrito Federal, ...*" (fl. 22)

"*Por outro lado, ainda no aspecto ambiental, note-se que o empreendimento em análise está sendo implantado em área de preservação permanente, assim definida pelo Código Florestal, eis que se encontra localizado em faixa inferior aos 100 m (cem metros) da borda de chapada existente naquele local, ...*" (fl. 23)

"*Ademais, este loteamento pretende ser implantado sem planejamento prévio, comprometendo inclusive a estrutura geomorgológica local. Outrossim, o mesmo não possui infra-estrutura de captação de água, o que implica na necessidade de perfurar poços e cisternas para obter água e, consequentemente, causar a seca dos aqüíferos locais. Outrossim, devido à falta de estrutura para captação de detritos sólidos, tal fato nos leva a dizer que ocorrerá acúmulo dos mesmo, ou desvio para o aqüífero mais próximo, podendo ocorrer também a construção de fossas sépticas, que contaminarão o lençol freático local que serve como fonte de água para consumo.*" (fl. 24).

Por fim, apontou à fl. 25 a interferência do empreendimento na dinâmica da fauna do lugar, a pressão antrópica sobre área de preservação

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

ambiental, degradação do solo e da flora, contaminação da área por resíduos domésticos e o comprometimento dos aqüíferos do lugar etc.

De fato, os danos afirmados com a causa de pedir estão bem consubstanciados em prova material, consistente nos *Laudos de Exame em Local de Fracionamento do Solo* nºs 91294 e 91295, produzidos pelo Instituto de Criminalística da Polícia Civil do Distrito Federal, fls. 47/50 e 52/54 e no Laudo de Dano Ambiental de fls. 119/124. Afinal, o primeiro laudo ao responder ao quesito nº 1 (fl. 48), consignou a implantação de arruamento, demarcação de lotes com estaqueamento, o que importa manifesta alteração da superfície do terreno e remoção de cobertura vegetal, **sem prévia autorização urbanística e, sobretudo, ambiental.** O segundo laudo, por sua vez, ao responder ao quesito nº 6 revela que o empreendimento não autorizado está em local onde há várias fontes que formam o denominado Rio Taboca, com rica e densa vegetação ciliar.

Portanto, a prova do dano ambiental é incontestável, a rigor do que restou apurado nos referidos laudos periciais.

No que tange à ação ou omissão dos réus primitivos, com aptidão para gerar ditos danos, a responsabilidade deles decorre do fato de ser as rés MIDAS ADMINISTRAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA. e NOVA IMOBILIÁRIA LTDA.,valendo-se de interposto empreendedor, as empresas que efetivamente empreenderam ou tentaram empreender o loteamento clandestino e ilegal, produzindo danos ambientais enquanto consumavam alterações físicas no meio ambiente natural, sem prévia autorização da autoridade ambiental competente.

FRANCISCO DE SOUZA, o pretenso proprietário do terreno (doc. fls. 39/40), nada mais foi além do servil, que "emprestou" o nome ao empreendedor de fato, para que assim, enquanto obrava como "escudo" quanto às ilegalidades perpetradas por outrem, deu força formal e efetiva ao início ao empreendimento, a rigor do documento de fl. 41.

O CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA veio à fl. 1.140 dizer que, segundo razões lançadas no r. voto relator, não lhe restou reconhecida responsabilidade alguma, que desse ensejo a responder ao pedido inicial. Afinal, segundo o referido entendimento de relatoria, "*Há que se excluir, no entanto, a responsabilidade de indenizar de Condomínio Estância Quintas da Alvorada, já que não é responsável pelo empreendimento, mas, na verdade, o próprio resultado do empreendimento, não sendo, assim, responsável pelos danos causados ao meio ambiente, responsabilidade, como se viu, exclusiva daqueles que o idealizaram, os 'Irmãos Passos'.*"

Contudo, com respeitosa vênia ao referido entendimento judicial, inclusive porque não fazem coisa julgada os **motivos** determinantes da parte dispositiva da sentença ou acórdão (CPC, art. 469), mas subsiste a responsabilidade solidária daqueles que de algum modo colhem vantagem de ilícitos praticados por outrem, a inteligência dogmática inscrita no art. 932, V do C.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

Civil, combinado com o § Único do art. 942 do referido Código, conduzem à responsabilidade solidária. Desse modo, a obrigação de reparar se estende, também, àquele que colhe vantagem advinda do ilícito, sabendo o terceiro a origem ilícita da coisa que está a obter.

Ora, o fenômeno público e notório da ocupação irregular do solo para fins urbanos no Distrito Federal não coaduna com a inocência dos que adquirem o produto desses loteamentos ilegais. Não fosse o adquirente, não haveria o "loteador", sabendo o primeiro claramente que se trata de parcelamento ilegal. Logo, ao adquirir, fomenta essa verdadeira e perniciosa "indústria" do parcelamento irregular do solo que se instalou no Distrito Federal, com gravíssimos danos à ordem pública, ao meio ambiente, ao bem-estar das populações, circunstâncias que produzem incontáveis prejuízos e elevadíssimas despesas públicas de ordem financeira, administrativa e jurisdicional, compelindo o Estado à contingência de adotar medidas de saneamento que, por desdém ao contribuinte, correm à sua custa o prejuízo causado por tantos que coletivamente obraram ao arrepio da lei.

Não há, assim, qualquer "inocência" desses adquirentes, que se fazem representados no processo pela ***universalidade de pessoas*** formada pela associação civil que denominaram "CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA". Se colheram o benefício, que então paguem por ele em forma de indenização por danos ambientais ocorridos no local em que se estabeleceram ou a tanto pretendiam.

Ademais, além da responsabilidade civil, no que tange à indenização pecuniária do dano ambiental que ainda haverá de ser decidida em liquidação de sentença, subsiste o dever de não inovar no empreendimento, de modo a consolidá-lo no mundo dos fatos, até mesmo para que ao depois não venham alegar a insustentável "teoria do fato consumado".

A responsabilidade de todos esses réus retro considerados é inescondível.

Quanto aos litisconsortes passivos incluídos às fls. 329/332 e excluídos pela sentença primitiva à fl. 831, é de bom tom considerar que o apelo ministerial somente re-inclui parte do rol primitivo.

Como se vê dos r. votos de julgmento, foi dado parcial provimento ao recurso, "*... mantendo no pólo passivo os apelados Pedro Passos Júnior, Alaor da Silva Passos, Eustáchio da Silva Passos e Márcio da Silva Passos,...*" (fl. 990). No mesmo e exato sentido também votaram o e. revisor e vogal, fl. 995.

Com efeito, em relação aos réus/litisconsortes re-incluídos no pólo passivo, PEDRO PASSOS JÚNIOR, ALAOR DA SILVA PASSOS, EUSTÁCHIO DA SILVA PASSOS e MÁRCIO DA SILVA PASSOS, a respectiva responsabilidade está bem divisada, não somente em razão dos elementos fático-probatórios trazidos aos autos como adiante se verão examinados,

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

como ainda em face das considerações lançadas no voto relator às fls. 986/989, que assim ora são adotadas como razão de decidir e transcritas *in verbis*:

> *"Na hipótese, laudo de danos ambientais, realizado pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal, é conclusivo quanto aos danos ambientais, causados em decorrência de desmatamento em área de preservação permanente, além de perturbação ecológica, e caso o empreendimento fosse implantado, mais os seguintes danos (fls. 119/24):*
>
> *a) afugentamento de fauna;*
>
> *b) pressão antrópica sobre área de preservação permanente;*
>
> *c) aparecimento de ravinas e voçorocas, tendo em vista o descapeamento e o tipo de solo (cascalho solto e afloramentos rochosos) aliado à grande declividade do terreno na borda de chapada;*
>
> *d) comprometimento dos aqüíferos pela perfuração de poços artesianos ou cisternas que irão diminuir a vazão dos mesmos;*
>
> *e) derrubada do restante da vegetação nativa; e*
>
> *f) produção de resíduos domésticos, como esgoto e lixo.*
>
> *Esse laudo não sofreu impugnação. Muito menos especificada (fls. 557/69). E nem mesmo os apelados negam os danos ambientais.*
>
> *Demonstrado, pois, com a prova técnica, que o empreendimento – localizado dentro da área de proteção ambiental do Rio São Bartolomeu -, causou danos ao meio ambiente, surge a obrigação de indenizar, independentemente de culpa, eis que objetiva a responsabilidade, bastando a relação de causalidade entre esses danos e a ação ou omissão dos responsáveis pelo empreendimento.*
>
> *Conquanto os apelados Pedro Passos Júnior, Alaor da Silva Passos, Eustáchio da Silva Passos e Márcio da Silva Passos, afirmem que não participaram da implantação do loteamento, os autos evidenciam que são eles os verdadeiros responsáveis pelo empreendimento, sendo que agiram por interposta pessoa, Francisco de Souza.* (g. n.)
>
> *Com efeito, segundo declarou Francisco de Souza (fl. 275), os apelados, conhecidos como "irmãos Passos", adquiriram de Anacleto Queiróz da Cunha área destinada à implantação do condomínio, valendo-se do nome dele, Francisco que,*

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

para tanto, receberia 250 lotes, os quais lhe foram transferidos paulatinamente (fl. 269/76).

Verdadeiros responsáveis pelo loteamento irregular, usando de ardil, como forma de afastar suas responsabilidades pelos atos ilícitos que seriam cometidos com o empreendimento que tencionavam fazer, valeram-se do nome de Francisco de Souza – pessoa simples que os autos evidenciam que jamais teria condições de realizar o loteamento e que teve o nome usado por eles em certa de 17 (dezessete) condomínios fictícios, cadastrados no sistema integrado de fiscalização para posterior utilização aleatória, como meio de evitar a efetiva fiscalização (fl. 275).

As declarações prestadas por essa pessoa, apesar de não sofrer o crivo do contraditório, eis que colhidos por membro do Ministério Público do DF, não podem ser desconsideradas, sendo prova bastante da responsabilidade desses quatro apelados pela implantação do empreendimento e dos danos causados ao meio ambiente, sobretudo porque não sofreram impugnação devida.

E, não negada a veracidade das declarações, gozam elas de credibilidade que não pode ser desprezada, ainda mais quando evidente que eles fizeram uso da pessoa que as prestou.

Observe-se, a propósito, que não deram eles qualquer explicação convincente para o fato dessa pessoa fazer semelhantes declarações. Limitaram-se a dizer que o primeiro foi vítima de perseguição da Promotora de Justiça que as colheu, não negando, contudo, os fatos, ou seja, o teor das declarações. Logo, devem ser aceitas como provas, máximo porque nada nos autos indica o contrário, ou seja, que, de fato, não são eles os verdadeiros proprietários do empreendimento. (g. n.)

Outro fato que confirma a responsabilidade deles na realização do empreendimento é a contratação que fizeram de Paulo Afonso de Oliveira Goulart para realizar os serviços de topografia. (g. n.)

No entanto, referida pessoa, assim como Hélio Ribeiro, que intermediou a venda das terras, recebendo em pagamento parcela de terra, Venício Jadiske Tasso, que trabalhou no loteamento, fazendo uso de máquinas, Vera Lúcia e Maria José, sócias da Claire Imobiliária Ltda, responsável pela venda dos lotes, para as quais

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

trabalhavam, como corretoras, Jairo Amando Granja, Sebastiana Goiaciara Saraiva Xavier e Josenir Ramos Sobrinho, não são responsáveis pelos danos causados, vez que não eram responsáveis pelo empreendimento, não criaram o risco, inexistindo, dessarte, relação de causalidade entre a ação desses e o evento danoso.

Com efeito, conquanto tenham trabalhado no parcelamento, no loteamento e venda dos lotes, fizeram – não como responsáveis pelo empreendimento – mas, como se disse, prestando serviço aos "irmãos Passos". Estes, sim, é que têm responsabilidade exclusiva na reparação dos danos causados ao meio ambiente, já que, na qualidade de empreendedores, valendo-se de interposta pessoa, idealizaram o empreendimento, contrataram os serviços, abriram ruas, perfuram poços artesianos e venderam os lotes, lucrando, dessarte, com o parcelamento irregular, realizado com degradação ambiental de área pública de preservação permanente. (g. n.)

Não são eles meros adquirentes de lotes em condomínios irregulares. E nem vítimas. São, isto sim, os verdadeiros empreendedores do loteamento, responsáveis, pois, pelos danos que causaram ao meio ambiente.

É irrelevante que, para tanto, tenham obtido autorização de órgãos públicos, posto que, no caso, a responsabilidade é objetiva, prescindindo da licitude da atividade. E, assim, mesmo que autorizados pelas autoridades competentes e observado os padrões recomendados, são responsáveis pelos danos causados.

E ainda que se acene com a regularização dos chamados condomínios irregulares, nem assim afastada está a responsabilidade solidária deles quanto aos danos que causaram ao meio ambiente. Pouco importa que sejam regularizados os condomínios. O que interessa, para fins de reparação, são os danos que foram causados ao meio ambiente e a relação de causalidade entre esses e a conduta dos responsáveis pelo empreendimento.

E solidária a responsabilidade, pode ser exigida a reparação dos danos de todos ou apenas de um ou mais.

Parcelamentos irregulares, movidos unicamente pela ganância de seus empreendedores, contando com a omissão do poder público, continuam proliferando de forma espantosa no Distrito Federal, com danos ao meio ambiente que deve ser

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

protegido, especialmente para as gerações futuras que têm direito a viver em ambiente equilibrado ecologicamente.

E, assim, se estão parcelando irregularmente o solo, às vezes com invasão de áreas de terras do domínio público, o que se espera, no mínimo, é que os responsáveis por esses empreendimentos, não causem danos ao meio ambiente. Caso causem, que sejam responsabilizados.

Demonstrada a existência de loteamento irregular e os danos causados ao meio ambiente, de responsabilidade solidária dos empreendedores, impõe-se a procedência da ação no tocante aos responsáveis pelo empreendimento."

Como se viu, o exame do conteúdo probatório supra exposto esgotou o arcabouço dos argumentos com os quais se estabelece a conclusão lógica na reconstrução dos fatos, fatos esses que em seguida dão suporte às soluções de direito segundo as disposições proclamadas pelo ordenamento jurídico positivo.

Portanto, é inegável a participação ativa dos referidos réus re-incluídos na relação processual, a teor da análise probatória feita na ocasião da r.. decisão colegiada de fls. 981/996.

Diante do exposto, ratificando o teor da decisão liminar de fls. 198/201, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A PRETENSÃO DEDUZIDA COM A INICIAL, para:

1) condenar o CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA a prestar **obrigação de <u>não</u> fazer**, consistente na não edificação, não construção ou de qualquer modo, não agregação de benfeitorias no local do terreno sem prévia autorização das autoridades públicas encarregadas da ordem urbanística e ambiental, sob pena de sujeitarem-se à demolição, bem ainda obrigação de não comercialização ou divulgação comercial do referido loteamento enquanto não inteiramente autorizado de acordo com a Lei nº 6.766/79 e legislação local específica, sob pena de incorrer em multa no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por descumprimento ao preceito, sem prejuízo de eventual majoração e incidência das sanções penais e administrativas cabíveis;

2) condenar os réus, **solidariamente**, em **obrigação de fazer**, consistente na restauração da área degradada e às suas custas, consoante assim se revelar

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

tecnicamente viável e de acordo com Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD elaborado por profissional habilitado e devidamente aprovado pelo órgão ambiental competente, ou a indenizar o valor que se apurar em liquidação na hipótese de se revelar impossível a recuperação ambiental;

3) a condenação de todos os réus que atualmente integram a relação processual, CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, FRANCISCO DE SOUZA, MIDAS ADMINISTRAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., NOVA IMOBILIÁRIA LTDA., MÁRCIO DA SILVA PASSOS, PEDRO PASSOS JÚNIOR, EUSTÁCHIO DE ARAÚJO PASSOS e ALAOR DA SILVA PASSOS, **solidariamente**, ao pagamento de valores correspondentes aos danos ambientais causados na área do terreno do referido loteamento empreendido em situação irregular, consoante posteriormente for apurado em liquidação de sentença por artigos.

Julgo improcedente o pedido de restituição de valores eventualmente pagos por terceiros adquirentes, posto que se trata de direito individual de natureza disponível dos respectivos titulares (pedido nº II, alínea "b", fl. 37).

Considerando que o autor decaiu em parte mínima, apenas em relação a pedido de menor relevância valorativa, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R$ 30.000,00 (trinta mil reais), nesse particular tomada em conta a importância da causa, o trabalho e o tempo consumido para a entrega da prestação jurisdicional, segundo o critério do § 4º, do art. 20, do CPC.

Com fundamento no art. 269, I, do CPC, declaro resolvido o processo com exame do mérito.

P. R. I.

Brasília - DF, segunda-feira, 14/12/2009 às 13h40.

Carlos D. V. Rodrigues
Juiz de Direito

Incluído na Pauta: 14/12/2009 14/14
2904194 m309240 14122009 2101

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303028800000136432952
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303028800000136432952

(fl.881)

863

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE COORDENAÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL Jardim Botânico

Seção de LICENCIAMENTO

1ª VIA -

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 4

Local da Obra (Endereçamento Oficial) : **Condomínio Solar de Brasília DF 01k23/26 Jardim Botânico**		
Proprietário : **Solar de Brasília**	**CPF / CNPJ :** 105.323/0001-40	
Autor do Projeto : **Roberto Cavalcante de Melo**	**CREA nº** 37152	**U.F.** **RJ**
Responsável (s) Técnico (s) : **Roberto Cavalcante de Melo**	**CREA nº** 37152	**U.F.** **RJ**
Firma Construtora ou Responsável : **Renato Simonetti Pillar Engenharia e Transporte**		

Tendo em vista o constante no processo nº 307.0.68/2007 fica concedida licença para execução do projeto aprovado em 9/5/2007, no local supracitado com área de 1.400.000,00 m².

☐ **Concessão de Uso**	☐ **ONALT**	☐ **ODIR**

Finalidade da Edificação:
Drenagem e Água Pluvial

Numeração Predial :
Condomínio Solar de Brasília DF 01K23/26

Validade do Alvará :

8 (oito) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período. Art. 52, Lei nº 2.105/98.

NOTA : Vide Instruções e Observações no Verso

A taxa de fiscalização de obras, prevista na legislação vigente, foi paga conforme D.A.R. no valor de 1.409,00.

Brasília - DF, 9 de Maio de 2007

Elmo Mourão de Albuquerque
Chefe do Núcleo de Projetos/RA-XXVII
Mat.: 161.219-0

Fábio Barcellos e Albuquerque
Administrador Regional/RA-XXVII
Matr.: 160.475-9

Diretor ou Gerente | **Administrador Regional**

Este documento foi gerado pelo usuário 128.***.***-53 em 20/09/2022 17:52:39
Número do documento: 18030214295398700000013680468
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18030214295398700000013680468
Assinado eletronicamente por: CARLOS ROBERTO MIRANDA - 02/03/2018 14:29:54

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 30/01/2023 13:41:37
Número do documento: 23013012303053500000136432953
https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013012303053500000136432953
Assinado eletronicamente por: JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO - 30/01/2023 12:30:30