ENCOL S/A – ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, proprietária das unidades autônomas destinadas a fins comerciais localizadas no lote da matrícula nº 40.746, do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Brasília – DF, denominado Edifício **CENTRO EMPRESARIAL NORTE**, por este instrumento, e na melhor forma de direito, estabelece a presente Convenção de Condomínio, regida pela Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CENTRO EMPRESARIAL NORTE

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo Primeiro
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1º - O **CONDOMÍNIO** do **EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL NORTE**, localizado nesta Cidade de Brasília será regido pelas disposições legais pertinentes, em especial pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e modificações posteriores e pela presente **CONVENÇÃO**, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos.

Capítulo Segundo
DO TERRENO

Art. 2º - O terreno, onde se acha construído o **EDIFÍCIO** é constituído do Lote "C", do Setor de Rádio e Televisão Norte, Brasília – DF, medindo o referido lote 50,00m pelos lados transversais e 80,00m pelos lados longitudinais, com uma área de 4.000,00m2, formando uma figura retangular e limitando por todos os lados com áreas públicas.

Dito terreno, é objeto da matrícula nº 40.746 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília.

Capítulo Terceiro
DAS CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Art. 3º - A edificação é composta de duas **alas** ou **blocos**, designados pelas letras "A" e "B", um centro integrado de compras, localizado no térreo e dois subsolos.

Art. 4º - São as seguintes as áreas globais da edificação:

ÁREA REAL PRIVATIVA GLOBAL	25.320,62 M^2
ÁREA REAL DE USO COMUM GLOBAL	12.412,52 M^2
ÁREA REAL GLOBAL	37.733,14 M^2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO, PRIVATIVA, GLOBAL	24.288,17 M^2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM GLOBAL	11.006,80 M^2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL	35.294,97 M^2

Capítulo Quarto
DAS ÁREAS DE USO COMUM E PRIVATIVAS

Art. 5º - Além do terreno onde se assenta a construção do **CENTRO EMPRESARIAL NORTE** constituem partes de uso comum – áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional – dos **CONDÔMINOS**, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissoluvelmente ligadas as unidades autônomas e ao conjunto do edifício as referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591, de 1964 que, de um modo geral, são as seguintes:

- A estrutura de concreto armado, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, etc., até o ponto de intercecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum.

- O telhado, as instalações contra incêndio, os coletores e condutores de águas pluviais e os reservatórios inferior e superior.

- As casas de bombas de água potável e respectivas bombas, os elevadores e respectivas casas de máquinas, escadarias no geral, halls de acesso ao térreo, pavimentos tipo e subsolo, cômodos da CEB, lixeiras e circulações do subsolo.

- Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do edifício como um todo, e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas.

Art. 6º - São áreas de uso comum de divisão não proporcional, observadas as normas da NB 140, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

. 1º SUBSOLO: Todas as áreas de uso comum deste pavimento serão comuns ao prédio todo, exceto:

Uma área de 85,04m^2 composta de depósito, cômodo para compressor de ar e circulação entre as vagas 66, 67 e 90, 91, serão de uso comum de divisão não proporcional vinculadas somente as vagas de garagem de números de 66 e 67 do 1º subsolo.

. TÉRREO: Toda a área do térreo será de uso comum de divisão não proporcional vinculadas apenas as lojas do térreo, exceto:
Uma faixa de área de 240,00m^2 da entrada do prédio até o hall dos elevadores e recepção, elevadores, escadas e cômodos da CEB/ECT que serão de uso comum do prédio todo.
Uma área de 215,14m^2 em frente as lojas 40, 48, 210 e 218, serão de uso comum de divisão não proporcional vinculadas apenas a estas unidades.

. PAVIMENTO TIPO (1º ao 8º Pavimento): Todas as áreas de uso comum destes pavimentos serão de uso comum de divisão não proporcional vinculadas apenas as unidades do pavimento tipo (salas), exceto:
As salas 416 e 420 Alas "A" e "B", respectivamente sendo destinadas a brigada de incêndio e escadarias e elevadores que serão de uso comum do prédio todo.

Art. 7º - As **unidades** de propriedade e uso privativo, têm suas descrições, áreas e frações ideais constantes do **ANEXO I**, da presente **CONVENÇÃO.**

Parágrafo Único. As salas comerciais serão identificadas da seguinte forma: serão precedidas do número do pavimento tipo onde estejam contidas, ou seja 100 para o primeiro pavimento tipo, 200 para o segundo pavimento tipo e assim sucessivamente, de modo que o oitavo pavimento – último com unidades autônomas – sejam precedidas de número 800.

Conforme o Bloco ou Ala em que estejam situadas, a numeração das salas será sucedida de Bloco ou Ala "A" ou "B".

Capítulo Quinto
DO MODO DE USO DAS PARTES

Art. 8º - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva – áreas privativas – e bem assim das áreas de uso comum de divisão não proporcional que lhe são vinculadas por seus respectivos proprietários, observadas as finalidades de utilização só encontra limite na legislação, nas normas desta **CONVENÇÃO** e do Regimento Interno e no bem comum dos **CONDÔMINOS**.

Art. 9º - As partes de propriedade e uso comum de divisão proporcional destinam-se à utilização coletiva dos **CONDÔMINOS,** respeitadas as disposições legais, as normas da presente **CONVENÇÃO** e do Regimento Interno.

Art. 10 – A utilização do **SHOPPING CENTER**, composto das lojas e das áreas de uso comum de divisão não proporcional que lhe são vinculadas, localizado no pavimento térreo, o qual terá a denominação de **"Plaza Mayor"**, é a de um centro comercial planejado, com adequada distribuição das várias atividades comerciais e civis, compreendendo o arranjo físico de empresas e firmas comerciais, tecnicamente localizadas para proporcionar condições de comercialização eficiente das mercadorias e dos serviços.

Art. 11 – A utilização das salas, de finalidade comercial ou não residencial é a convencional de instalação de escritórios de profissionais liberais, prestação de serviços em geral e escritórios de sociedades civis ou mercantis.

Art. 12 – O uso dos serviços e partes de uso comum, pelos **CONDÔMINOS**, estará sujeito a que dele não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais **CONDÔMINOS** ou usuários.

Art. 13 – Além das proibições constantes dos art. 10º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964 é dever dos **CONDÔMINOS** respeitar as disposições da presente **CONVENÇÃO**, do **REGIMENTO INTERNO** do **EDIFÍCIO** e da **ASSEMBLÉIA GERAL**.

Art. 14 – Aplicam-se aos ocupantes do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das partes.

Capítulo Sexto
DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

Art. 15 – São ÓRGÃOS do **CONDOMÍNIO**:

I - A Administração;

II – O Conselho Consultivo; e,

III – A Assembléia Geral.

SECÇÃO I

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 – A Administração do **CONDOMÍNIO** será exercida pelo Síndico e três Subsíndicos, na forma do parágrafo 6º, do art. 22, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os quais poderão ser **CONDÔMINOS**, ou pessoas, físicas ou jurídicas, estranhas ao **CONDOMÍNIO**.

Art. 17 – Ao Síndico, caberá a administração do **CONDOMÍNIO**, nos termos da legislação pertinente e de acordo com as normas da presente **CONVENÇÃO**.

Art. 18 – O Síndico, na administração do **CONDOMÍNIO,** será assessorado pelo Conselho Consultivo.

Art. 19 – O Síndico será eleito na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA,** pelo período de dois (2) anos, podendo ser reeleito por igual período.

Art. 20 – A eleição do Síndico, se este for **CONDÔMINO** será feita pela maioria simples dos **CONDÔMINOS** presentes à **ASSEMBLÉIA GERAL**, tomados os votos nos termos previstos na **SECÇÃO III**, do presente Capítulo.

Art. 21 – A eleição do Síndico, se este for pessoa física ou jurídica, estranha ao **CONDOMÍNIO**, será efetivada pelo mínimo de **CONDÔMINOS** que representem, 1/3 (um terço) do total, tomados os votos nos termos da **SECÇÃO III**, do presente Capítulo.

§ 1º. Na hipótese do presente artigo, a Administração do **CONDOMÍNIO** será contratada com a pessoa estranha ao **CONDOMÍNIO**, a qual serão outorgados poderes gerais, se poderes especiais não conferir a **ASSEMBLÉIA GERAL** que a determinar.

§ 2º. Ainda na hipótese do presente artigo, a **ASSEMBLÉIA GERAL** elegerá um **SUPERVISOR**, pela mesma forma prevista para eleição do Síndico, ao qual competirá representar o **CONDOMÍNIO** perante a pessoa a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 22 – A remuneração mensal do Síndico e do Supervisor, quando for o caso, será fixada pela Assembléia Geral que o eleger.

Art. 23 – Compete ao Síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o **CONDOMÍNIO** em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, nos termos da presente **CONVENÇÃO**, e do **REGIMENTO INTERNO** e do eventual mandato que lhe for outorgado, inclusive contratando advogado e investindo-o, dos poderes que se fizerem necessários;

b) exercer a administração interna do **CONDOMÍNIO**;

c) admitir e despedir empregados, fixando-lhes os salários, nos limites da verba autorizada pela **ASSEMBLÉIA GERAL**, bem como as respectivas atribuições;

d) ordenar serviços de reparação, manutenção ou obras, de caráter urgente, nos limites das disponibilidades do **CONDOMÍNIO**, sujeitando-se as que as ultrapasse ao assentimento da **ASSEMBLÉIA GERAL**;

e) depositar em estabelecimento bancário de sua escolha as importâncias do **CONDOMÍNIO**, movimentar as respectivas contas, sempre que possível, por cheques nominativos;

f) manter escrituração, em livros próprios, das entradas e saídas de dinheiro, prestando contas de sua administração à **ASSEMBLÉIA GERAL,** acompanhada de relatório circunstanciado, com parecer do Conselho Consultivo;

g) efetuar balancetes mensais e semestrais, que ficarão, por cópia, à disposição de todos os **CONDÔMINOS,** mantendo a escrituração e os comprovantes de receitas e despesas para exame do Conselho Consultivo;

h) assinar propostas de seguros relativo às áreas de uso comum e pagar os respectivos prêmios;

i) cobrar as importâncias devidas pelos **CONDÔMINOS,** impor multas, previstas em lei, nesta **CONVENÇÃO**, ou no **REGIMENTO INTERNO**; e,

j) praticar os demais atos de administração cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta **CONVENÇÃO**, e do **REGIMENTO INTERNO** e da **ASSEMBLÉIA GERAL**, praticando os necessários e indispensáveis de caráter urgente e relacionados com o interesse comum a todo o Edifício, *"ad referendum"* da **ASSEMBLÉIA GERAL**.

Parágrafo Único: O Síndico, mediante aprovação da **ASSEMBLÉIA GERAL**, poderá delegar a pessoa de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, funções administrativas de que seja titular.

Art. 24 – A Assembléia que eleger o Síndico elegerá os Subsíndicos, cujos mandatos serão de dois anos, permitida a reeleição por períodos sucessivos.

§ 1º. Um dos Subsíndicos terá atribuições relativas, especificamente, ao **"Plaza Mayor"**, outro Subsíndico terá atribuições relativas tão somente às salas e o terceiro terá atribuições em relação aos dois subsolos – garagens, de conformidade com os artigos 25 e 27 desta **CONVENÇÃO**.

§ 2º. A escolha do Subsíndico do **"Plaza Mayor"** só poderá recair em proprietário de loja do próprio Shopping, ou em pessoa jurídica, estranha ou não ao **CONDOMÍNIO**, desde que haja aprovação de 51% (cinqüenta e um por cento) dos proprietários das suas unidades, tomados os seus votos em função das frações ideais de terreno a que corresponderem as mesmas unidades.

Art. 25 – São atribuições do Subsíndico do **"Plaza Mayor"**.

a) substituir o Síndico nas suas ausências (eventuais ou programadas) e impedimentos, inclusive nas suas atribuições de representação judicial e extra judicial;

b) cumprir e fazer cumprir as disposições da presente **CONVENÇÃO** em tudo que se referir ao **"Plaza Mayor"**;

c) contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, para atenderem, exclusivamente, os interesses do **"Plaza Mayor"**;

d) ordenar reparos urgentes e a aquisição de bens necessários a segurança e conservação do **"Plaza Mayor"**;

e) executar fielmente o orçamento aprovado para as despesas do **"Plaza Mayor"**;

f) prestar, a qualquer tempo, aos **CONDÔMINOS** do **"Plaza Mayor"** as informações sobre seus atos;

g) manter os registros contábeis, sob técnica adequada, naquilo que disser respeito ao **"Plaza Mayor"**.

h) encaminhar ao respectivo **USUÁRIO** as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato de seus empregados ou prepostos;

i) expedir instruções para os **USUÁRIOS** do **"Plaza Mayor"**, para o bom e fiel cumprimento das normas que lhe digam respeito, previstas nesta **CONVENÇÃO** e no Regimento Interno; e,

j) estabelecer os horários do **"Plaza Mayor"** e os de acesso a ele fora do horário normal de funcionamento.

Art. 26 – As funções do Subsíndico do **"Plaza Mayor"** serão remuneradas e corresponderão a um valor mensal estabelecido pela Assembléia Geral dos proprietários das unidades que o compõem.

Parágrafo Único: A remuneração do Subsíndico do **"Plaza Mayor"** será suportada, exclusivamente, pelo proprietários da unidades que o compõem, distribuídas entre si na mesma proporção em que estiverem obrigados a concorrer para as despesas gerais do **CONDOMÍNIO**.

Art. 27 – São atribuições do Subsíndico das salas:

a) conferir e rubricar documentos contábeis do **CONDOMÍNIO**; e,

b) administrar o funcionamento, manutenção e conservação das salas.

Parágrafo Único: O Subsíndico das salas perceberá remuneração mensal pelo desempenho de suas atribuições em proporção equivalente a 50% (cinqüenta por cento) da remuneração do Síndico, a qual será suportada, exclusivamente, pelos proprietários das unidades salas.

Art. 28 – São atribuições do Subsíndico dos subsolos:

a) conferir e rubricar documentos contábeis do Condomínio, no que se referir às despesas e receitas dos subsolos; e,

b) administrar o funcionamento, manutenção e conservação dos subsolos (garagens).

Parágrafo Único. O Subsíndico dos subsolos perceberá remuneração mensal pelo desempenho de suas atribuições conforme for estabelecido pela Assembléia Geral dos proprietários dos espaços estacionamento, a qual será suportada, exclusivamente, pelos respectivos **CONDÔMINOS**.

SECÇÃO II

DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 29 – O Conselho Consultivo será composto de três (3) membros titulares e três (3) suplentes eleitos pelo prazo de dois (2) anos, permitida a reeleição para o período imediato, competindo-lhe:

a) assessorar o Síndico, na solução de problemas que digam respeito ao **CONDOMÍNIO**;

b) fiscalizar o exercício das funções do Síndico; e,

c) dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Síndico à **ASSEMBLÉIA GERAL**.

§ 1º. O Conselho Consultivo será integrado por **CONDÔMINOS**, sendo que, um deles deverá ser proprietário de loja integrante do **"Plaza Mayor"**, observado quanto à sua escolha o disposto na Segunda parte do § 2º, do artigo 24.

§ 2º. A eleição do Conselho Consultivo verificar-se-á na mesma **ASSEMBLÉIA GERAL** que eleger o Síndico.

§ 3º. O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples dos **CONDÔMINOS** presentes à **ASSEMBLÉIA GERAL**, tomados os seus votos em função das frações ideais de terreno das respectivas unidades.

SECÇÃO III

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 30 – A **ASSEMBLÉIA GERAL** dos **CONDÔMINOS** do edifício é o órgão deliberativo do **CONDOMÍNIO** compreendido pela totalidade das unidades do mesmo, em tudo que se referir aos interesses a todos comuns.

Parágrafo Único. Os votos serão tomados em função das frações ideais de terreno de cada unidade autônoma, os quais são expressos no **ANEXO I** da presente **CONVENÇÃO.**

Art. 31 – A **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** se reunirá anualmente, na primeira quinzena do mês de maio, em data fixada pelo Síndico, sendo presidida por um **CONDÔMINO** eleito na mesma oportunidade, o qual designará secretário, que poderá ser **CONDÔMINO** ou preposto.

Parágrafo Único. Se o Síndico não fixar data da **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**, até o dia 30 do mês de abril, esta poderá ser marcada pelo Conselho Consultivo, por vinte e cinco (25) **CONDÔMINOS** ou pelo Supervisor, quando houver.

Art. 32 – Além de outras matérias constantes da ordem do dia, a **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** deverá, obrigatoriamente:

a) aprovar ou não as contas do Síndico, determinando as medidas necessárias, na hipótese negativa;

b) eleger o Síndico ou o Supervisor, quando for o caso, os Subsíndicos e o Conselho Consultivo; e,

c) aprovar, por maioria simples dos votos presentes, o orçamento para o período administrativo seguinte, inclusive a remuneração do Síndico ou do Supervisor, quando for o caso.

Art. 33 – A **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** será convocada pelo Síndico com antecedência mínima de cinco (5) dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, comunicando o dia, o local, o horário da primeira e da Segunda convocação e a Ordem do Dia.

Parágrafo Único. A **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima de 1/3 (um terço) das unidades e em Segunda convocação, trinta (30) minutos após, com qualquer número.

Art. 34 – A **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo Síndico, pelo Supervisor, quando houver, pelo Conselho Consultivo ou por **CONDÔMINOS** que representem 1/4 (um quarto) das unidades, sempre que o exigirem os interesses comuns a todo o edifício.

§ 1º. A **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** será convocada com obediência do disposto no *"caput"* do Art. 33.

§ 2º. Quando a **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, convocada pelo Síndico será obedecido o disposto no Parágrafo Único do Art. 33.

§ 3º. A **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, convocada pelo Conselho Consultivo, não se reunirá sem a presença de seus membros titulares, sem prejuízo da forma do Parágrafo único do Art. 33.

Art. 35 – A **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** se reunirá, por convocação do Síndico, com a obediência das disposições do Art. 33 e seu parágrafo único, para apreciar recurso, interposto por qualquer dos **CONDÔMINOS**, de atos do próprio Síndico.

Art. 36 – Para a autenticidade das decisões das Assembléias existirão dois livros, com termos de abertura, rubricadas todas as suas folhas pelo Presidente da Assembléia, e termos de encerramento, na ocasião oportuna.

Parágrafo Único: Os livros aludidos neste artigo serão destinados a receber a assinatura dos presentes e à lavratura das atas, respectivamente.

Art. 37 – Poderão ser convocadas Assembléias Gerais extraordinárias para tratar de assuntos específicos do **"Plaza Mayor"**, das salas ou dos subsolos, participando de cada uma delas, apenas os respectivos proprietários, cabendo a iniciativa da convocação ao Síndico, ao supervisor ou aos Subsíndicos correspondentes, conforme for o caso.

§ 1º. Assembléia Extraordinária Parcial será convocada obedecendo as mesmas formalidades estabelecidas para a **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**.

§ 2º. As deliberações das Assembléias Gerais parciais de que trata este artigo obrigarão a todos, conforme sejam proprietários de unidades do **"Plaza Mayor"**, de salas ou dos espaços estacionamento.

Capítulo Sétimo
DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DO SEU CUSTEIO

SECÇÃO I
DAS DESPESAS DE CUSTEIO – OU ORDINÁRIAS

Art. 38 – Constituem despesas ordinárias as provenientes de manutenção e conservação dos serviços e partes de uso comum do edifício, tal como previstas no orçamento aprovado pela **ASSEMBLÉIA GERAL**.

§ 1º. O orçamento discriminará:

a) as despesas pertinentes às partes de uso comum de todo o edifício;

b) as despesas pertinentes às partes de uso comum apenas das salas;

c) as despesas pertinentes às partes de uso comum apenas do **"Plaza Mayor"**, com todas as vinculações; e,

d) as despesas pertinentes às partes de uso comum apenas dos Subsolos.

§ 2º. Para efeito de contabilização das despesas a que se refere o parágrafo anterior, a contabilidade será desdobrada em quatro partes, assim distribuídas:

a) conta geral, que compreenderá as despesas da letra "a",

b) conta das salas, que compreenderá as despesas da letra "b",

c) conta do **"Plaza Mayor"**, que compreenderá as despesas das letras "c"; e,

d) conta dos subsolos, que corresponderá às despesas da letra "d".

Art. 39 – Dentre as despesas da letra "a", do § 1º, do artigo anterior, enunciam-se expressamente:

a) a remuneração do Síndico;

b) o consumo de energia elétrica e água gerais do **CENTRO EMPRESARIAL NORTE** ou comuns às diversas partes da edificação;

c) limpeza, conservação e reparação das fachadas;

d) os serviços de manutenção, conservação e reparação da casa de bombas e reservatórios inferiores;

e) os serviços de manutenção, conservação e reparação da área de circulação junto à rampa dos subsolos;

f) os serviços de manutenção, conservação e reparação da casa de máquinas e reservatórios superiores, localizados na cobertura; e,

g) os serviços de limpeza, manutenção e conservação das áreas externas, inclusive ajardinamento.

Art. 40 – As despesas da letra "a", do § 1º, do artigo 38, com as ressalvas da presente **CONVENÇÃO**, serão suportadas por todos os **CONDÔMINOS** do edifício, rateadas na proporção das frações ideais das respectivas unidades.

Parágrafo Único. Os proprietários das unidades do **"Plaza Mayor"** poderão estabelecer, entre si, outra forma de rateio nas despesas dele específicas, tendo em vista as peculiariadades do **SHOPPING CENTER**.

Art. 41 – As despesas da letra "b", do § 1º, do artigo 38, serão suportadas, unicamente, pelos proprietários das unidades salas, rateadas na proporção das frações ideais de terreno das respectivas unidades.

Art. 42 – As despesas da letra "c", do § 1º, do artigo 38, serão suportadas, unicamente, pelos proprietários das unidades do **"Plaza Mayor"**, observadas as vinculações específicas e rateadas na proporção das frações ideais de terreno das respectivas unidades, se outra não estabelecerem na conformidade do Parágrafo único, do artigo anterior.

§ 1º. Ao **"Plaza Mayor"** competirá definir, substituir e conservar o ajardinamento da parte interna da edificação, suportar as despesas inerentes, bem como definir os letreiros das lojas com fachada externa.

§ 2º. Caberá ao **"Plaza Mayor"** a receita proveniente da locação das vitrinas localizadas nas paredes do *hall* de recepção dos blocos ou alas do térreo.

Art. 43 – As despesas da letra "d", do § 1º, artigo 38, serão suportadas, unicamente, pelos proprietários das unidades dos subsolos.

Art. 44 – Na repartição das despesas, observar-se-á, também, o seguinte:

a) a limpeza manutenção e conservação dos elevadores e da área da administração, água e luz dessa última, caberá aos proprietários de salas e de espaços estacionamento;

b) as despesas de água, luz e força, conforme as medições das concessionárias;

c) se houver instalação de *car wasch* nos espaços estacionamento números 66 e 67 e na área que lhe está vinculada, no primeiro subsolo, ser-lhe-ão atribuídos medidores próprios; e,

d) limpeza, conservação, água e luz da área de administração própria do **"Plaza Mayor"**, caberá a este último.

Parágrafo Único. O **CONDÔMINO** que, por ato próprio, de preposto ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva UNIDADE, der causa a aumento de despesa das áreas de edifício, responderá pelo custeio das mesmas.

Art. 45 – As despesas de reparação e conservação de aparelhos e instalações das unidades privativas correrão à custa individual do respectivo proprietário.

SECÇÃO II

DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 46 – As Despesas Extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento, bem como as obras, especialmente de reparação e manutenção dos serviços e partes de uso comum.

§ 1º. As despesas com obras de demolição e reconstrução serão reguladas na forma do Capítulo IV, Título I, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, com as alterações posteriores.

§ 2º. As despesa extraordinárias serão atendidas pelos **CONDÔMINOS** observados os mesmos critérios da Secção I, do presente Capítulo.

SECÇÃO III

DO SEGURO

Art. 47 – O **CONDOMÍNIO**, pelo seu órgão competente, promoverá o seguro total do **EDIFÍCIO**, contra incêndio ou outros sinistros capaz de causar a destruição de todo ou partes da edificação.

Parágrafo Único. O prêmio do seguro referido neste artigo será computado nas despesas de custeio ou ordinárias do **CONDOMÍNIO**, fazendo-se, se possível, a separação das salas, dos subsolos e do **"Plaza Mayor"**, realizando-se a contabilização com observância do disposto no § 2º, artigo 38.

SECÇÃO IV

DA FORMA DE PAGAMENTO E COBRANÇA

Art. 48 – Cada **CONDÔMINO** concorrerá com as despesas que lhe couberem da seguinte forma:

I – A quota das despesas ordinárias pagará ao Síndico, no local designado, até o 10º (décimo) dia do mês seguinte; e,

II – As despesas extraordinárias pagará ao Síndico, no local designado, na época que for fixada pela **ASSEMBLÉIA GERAL** que a autorizar.

§ 1º. Nos recibos de pagamentos serão observadas as discriminações do artigo 38.

§ 2º. As quotas das despesas dos proprietários das unidades do **"Plaza Mayor"**, previstas nos artigos 42 e 43, assim como as correlatas quotas nas despesas extraordinárias serão pagas, diretamente, ao seu Subsíndico, que exercerá, para tanto, função delegada do Síndico, por efeito da presente **CONVENÇÃO**.

§ 3º. Em razão do disposto no parágrafo anterior, as despesas das letras "c" do artigo 38, serão atendidas diretamente pelo Subsíndico do **"Plaza Mayor"**, o qual ficará sujeito às mesmas normas previstas para o Síndico no que se referir à contabilização e à prestação de contas, a qual será feita à Assembléia Geral dos proprietários das unidades do **"Plaza Mayor"**.

§ 4º. A Assembléia Geral a que se refere o parágrafo anterior estará sujeita às mesmas normas de convocação e deliberação da Assembléia Geral do edifício, podendo ser realizada simultaneamente.

Art. 49 – O **CONDÔMINO** que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta **CONVENÇÃO** - ou na data fixada pela **ASSEMBLÉIA GERAL**, ficará sujeito ao juro moratória de 1% (um por cento) ao mês e à multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito.

Parágrafo Único. O débito, compreendendo o principal, juros e multa, estará sujeito à atualização monetária, pela aplicação mensal do IPCr, ou, no caso de sua extinção, pelo IGP (Índice Geral de Preços) – da Fundação Getúlio Vargas ou similar.

Art. 50 – A cobrança das contribuições dos **CONDÔMINOS** poderá ser feita por via bancária.

Parágrafo Único. Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida por execução, na forma do Livro II, do Código de Processo Civil, combinado com o Parágrafo 2, do Art. 12, da Lei 4.591, de 16.12.1964, constituindo-se a ata da **ASSEMBLÉIA GERAL** que aprovar a execução título líquido e certo, para os efeitos do Artigo 585, Inciso IV, daquele Código.

Capítulo Oitavo
DAS PENALIDADES

Art. 51 – A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente **CONVENÇÃO** sujeitará o infrator à multa que for estabelecida na **ASSEMBLÉIA GERAL**, que aprovar o orçamento de cada ano, multa esta diária, enquanto a infração perdurar sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo Único. A cobrança da multa referida no artigo incumbirá ao Síndico, que a promoverá, em caso de necessidade, por via executiva, a qual não exclui o direito às demais ações competentes.

Art. 52 – Além da multa aludida no artigo anterior, bem como das penalidades previstas nesta **CONVENÇÃO**, o **CONDÔMINO** que estiver em mora com suas contribuições não poderá:

a) ser eleito Síndico, Supervisor, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo; e,

b) votar nas Assembléias Gerais.

Capítulo Nono
DO REGIMENTO INTERNO

Art. 53 – Como direitos, deveres e vedações aos **CONDÔMINOS** ou a quem, a qualquer título ocupar as respectivas unidades, enunciam-se:

I – DIREITOS:

a) dispor e gozar, como lhe aprouver, da UNIDADE que lhe pertence dentro do estipulado nesta **CONVENÇÃO** e no **REGIMENTO INTERNO**, desde que não prejudique os direitos dos demais, nem comprometa a segurança e solidez do **EDIFÍCIO** ou seu bom nome;

b) usar e gozar das partes de uso comum, mas de forma a não causar dano, embaraço ou incômodo aos demais **CONDÔMINOS**;

c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, bem como solicitar informações ou esclarecimentos ao Administrador; e,

d) comparecer às **ASSEMBLÉIAS GERAIS** e nelas discutir e votar livremente.

II – DEVERES:

a) contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias e efetuar seu pagamento no prazo estabelecido nesta **CONVENÇÃO**;

b) zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigido dos seus empregados e servidores e ou prepostos;

c) cumprir e fazer cumprir o **REGIMENTO INTERNO** desta **CONVENÇÃO**;

d) permitir o ingresso, em sua UNIDADE, do Síndico, de seu preposto, ou do Subsíndico, quando for o caso, sempre que se fizer necessário para a realização de trabalhos relativos à estrutura geral do **EDIFÍCIO**, bem com para verificar o cumprimento desta **CONVENÇÃO**, de seu **REGIMENTO INTERNO** e para exame das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, a fim de verificar se há desarranjos que estejam prejudicando os escoamentos comuns ou causando excessos; e,

e) os co-proprietários ou inquilinos deverão instruir seus empregados ou servidores e deles exigir o fiel cumprimento das obrigações regulamentares de vida do **CONDOMÍNIO**, principalmente no que tange às Vedações.

III – VEDAÇÕES:

a) ferir de qualquer forma a estrutura de concreto armado do **EDIFÍCIO**;

b) mudar a forma externa do **EDIFÍCIO**;

c) decorar ou pintar as paredes externas e esquadrias do **EDIFÍCIO**;

d) provocar vibrações prejudiciais à estrutura do prédio;

e) ultrapassar a carga elétrica prevista para a sua unidade; e,

f) instalar na sua unidade equipamento que provoque , por som ou ruído, incômodo ou prejuízo a outros **CONDÔMINOS**.

IV – DA FISCALIZAÇÃO DO ACESSO ÀS SALAS

1. O acesso às salas de fará pelas escadas e elevadores, no horário dito normal, compreendido entre 7:00 e 19:00 horas nos dias de Segunda a Sexta-feira.

2. Fora do horário normal, o acesso às salas somente será permitido mediante identificação na portaria.

3. O acesso às salas entre 19:00 horas de um dia e 7:00 horas do dia subseqüente, aos sábados, domingos e feriados somente será permitido aos **CONDÔMINOS**, locatários, usufrutuários e comandatários das salas, bem como às pessoas por eles credenciadas ou autorizadas, mediante identificação.

4. Para os efeitos do item anterior, a portaria manterá a relação dos nomes dos **CONDÔMINOS**, usufrutuários, locatários e comandatários e das pessoas credenciadas ao acesso.

5. As autorizações de que trata o item 3 serão feitas caso a caso, com especificação do horário, em formulário próprio que será posto à disposição na portaria.

6. Poderão ser feitas autorizações verbais, através da telefonia interna, quando o condômino for solicitado pela portaria, após a identificação da pessoa a ter acesso.

7. As normas estabelecidas nos itens 1 a 6 supra, somente poderão ser alteradas por **CONDÔMINOS** que representem 90% (noventa por cento) das frações ideais de terreno do edifício.

Capítulo Décimo
DOS ESPAÇOS – ESTACIONAMENTO

Art. 54 – Os espaços estacionamento dos Subsolos destinam-se ao estacionamento de veículos automotores de médio porte.

Art. 55 – Poderá ser adotado nos subsolos ou em cada um deles estacionamento pelo sistema de parqueamento.

§ 1º. A decisão caberá à Assembléia Geral dos proprietários dos espaços estacionamento, por maioria de votos dos proprietários das unidades que compõem os dois subsolos ou de cada um deles, tomados os votos em função das frações ideais de terreno dessas mesmas unidades.

§ 2º. Somente participarão do sistema de parqueamento os proprietários de espaços estacionamento que a ele aderirem, ficando os demais resguardados nos seus direitos.

§ 3º. As despesas de administração, fiscalização e as que mais sejam do sistema de parqueamento serão suportadas pelos proprietários dos espaços estacionamento que a ele aderirem, na forma que estabelecerem na Assembléia Geral que sobre ele deliberar.

§ 4º. Em relação aos pavimentos de garagem do prédio observar-se-á o regimento próprio a ser aprovado pelos proprietários dos espaços estacionamento e das salas, por maioria de pontos.

Capítulo Décimo Primeiro
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56 – Deverão ser comunicados ao Síndico ou ao Subsíndico, quando for o caso, imediatamente o endereço atualizado e a alienação da unidade privativa, pelo transmitente.

ART. 57 – Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, posse, uso, ou gozo da unidade privativa, devem os **CONDÔMINOS** dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários ou locatários das disposições da presente **CONVENÇÃO**, sob pena de permanecerem (ou o seu espólio) co-obrigados pelos atos dos terceiros.

Art. 58 – A herança será representada perante o **CONDOMÍNIO** pelo inventariante, ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Art. 59 – As dependências da Administração do Condomínio serão construídas no 1º subsolo em área de uso comum, respeitado o direito de circulação dos proprietários dos espaços estacionamento; as dependências da Administração do **"Plaza Mayor"** serão localizadas no pavimento térreo, em local para elas previsto.

Art. 60 – Esta **CONVENÇÃO** só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos **CONDÔMINOS**, reunidos em Assembléia regularmente convocada para tal fim; para a aprovação ou reforma do Regimento Interno do Edifício *o quorum* será de 51% (cinqüenta e um por cento) do total das frações ideais de terreno, ressalvadas as hipótese de *quorum* especial previstas nesta **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**.

Parágrafo Único. Para a alteração da presente **CONVENÇÃO**, naquilo que diga respeito ao direito de propriedade, bem como ao disposto no artigo 25, será exigido o voto da totalidade das frações ideais dos **CONDÔMINOS**.

Art. 61 – Fica autorizado o Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder as averbações e registros da construção e desta **CONVENÇÃO**, para fins previstos na Lei Federal nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, bem como quaisquer outros registros que se tornarem necessários.

Art. 62 – As unidades do **"Plaza Mayor"** poderão ser fundidas, desmembradas e remembradas, por exclusiva deliberação da maioria de 51% (cinqüenta e um por cento) dos seus proprietários, tomados os votos em função das frações ideais de terreno dessas mesmas unidades.

Art. 63 – Fica criado o **FUNDO DE RESERVA** que será constituído pelos juros moratórios, multas e penalidades previstas nesta **CONVENÇÃO** ou estabelecidas pelas **ASSEMBLÉIAS GERAIS** dos **CONDÔMINOS**, que venham a ser cobradas dos mesmos **CONDÔMINOS**.

Capítulo Décimo Segundo
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 64 – Caberá ao Subsíndico a administração das áreas relativas à projeção externa do bloco do edifício todo, assim como jardins e passeios.

Art. 65 – Á Incorporadora e Construtora do edifício fica assegurado o direito permanente de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas e áreas externas, inclusive na cobertura e fachada do empreendimento, sujeitando-se, apenas, as despesas com energia elétrica do luminoso.

Parágrafo Único. O direito a que se refere o *caput* do presente artigo, se for o caso, será implementado, por instrumento particular, na conformidade com as normas legais pertinentes.

Art. 66 – A sociedade ENCOL S/A – Engenharia, Comércio e Indústria administrará, com os poderes do Síndico e dos três Subsíndicos, por si ou por preposto, pessoa física ou jurídica, o primeiro mês do condomínio, contados da data da sua inauguração, independentemente de pagamento de qualquer remuneração.

§ 1º. Até os vinte e três meses subsequentes ao término do prazo do *caput* desta cláusula a mesma sociedade continuará a exercer na forma ali prevista a administração do Condomínio, mediante uma remuneração mensal equivalente a 8% (oito por cento) do total das receitas ordinárias.

§ 2º. A remuneração de que trata o parágrafo anterior poderá ser paga, diretamente, ao prepostos, pessoa física ou jurídica que vier a ser indicado pela ENCOL S/A.

§ 3º. Até quinze dias do término do prazo do *caput* será designada data da Assembléia Geral para eleição dos membros do Conselho Consultivo.

Art. 67 – Até a completa instalação das lojas do "Plaza Mayor", caberá a ENCOL S/A – Engenharia, Comércio e Indústria estabelecer as normas pertinentes as obras a serem realizadas, inclusive as instalações de equipamentos e decoração.

Art. 68 – Caberá a ENCOL S/A – Engenharia, Comércio e Indústria adquirir os bens destinados a equipar as dependências da administração dos blocos ou alas, inclusive do seu hall respectivo, cujo preço será considerado despesa das salas e cobrado dos respectivos proprietários na proporção das frações ideais de terreno dessas mesmas unidades.

Capítulo Décimo Terceiro
DO FORO

Art. 69 – Para dirimir qualquer controvérsia com base na presente **CONVENÇÃO**, será competente o foro da Cidade de Brasília, Distrito Federal.

ANEXO – I

UNIDADE	QUANT.	ÁREA PRIV.	ÁREA COMUM DIV. NÃO PROPORC.	ÁREA COMUM DIV. PROPORC.	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
2º SS - Vagas 01 a 41, 43 a 46, 48 a 65, 67, 69 a 89, 91, 93, 98 a 104, 107 a 115, 177 a 120, 122 a 128, 135 a 156	136	12,50		1,92	14,42	0,000291
1º SS – Vagas 1 a 41, 43 a 46, 48 a 56, 60 a 63, 65, 68 a 75, 84 a 100, 106 a 111, 113, 118, 119, 121 a 126, 132 a 142, 148 a 156	119	12,50		1,92	14,42	0,000291
66 e 67	2	12,50	42,52	11,27	66,29	0,001704
SUBTOTAL	**257**	**3.212,50**	**85,04**	**512,14**	**3.809,68**	**0,077613**
Térreo Lojas 8 e 250	2	56,24	48,30	22,99	127,53	0,003475
20	1	90,43	77,70	36,97	205,10	0,005588
40 e 218	2	91,88	131,88	49,20	272,96	0,007438
48 e 210	2	95,60	136,72	51,09	283,41	0,007722
56 e 200	2	84,26	72,37	34,44	191,07	0,005206
64 e 194	2	59,90	51,44	24,48	135,82	0,003701
72	1	66,10	56,77	27,02	149,89	0,004084
80 e 178	2	61,94	53,20	25,32	140,46	0,003827
84 e 170	2	40,50	34,78	16,55	91,83	0,002502
100 e 150	2	261,68	224,76	106,96	593,40	0,016169
130 e 140	2	44,09	37,86	18,02	99,97	0,002724
182	1	37,75	32,45	15,44	85,64	0,002333
SUBTOTAL	**21**	**1.786,46**	**1.749,54**	**777,53**	**4.313,53**	**0,117533**
Pavto Tipo Salas 1º ao 7º Pavto Alas “A” e “B” 1 e 36	28	39,28	7,66	10,32	57,26	0,001560
2 e 34	28	41,44	8,08	10,89	60,41	0,001646
3 e 37	28	32,79	6,39	8,62	47,80	0,001302
4 e 32	28	33,58	6,54	8,82	48,94	0,001334
5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 23, 25, 27, 29, 31, 33 e 35	196	32,90	6,42	8,65	47,97	0,001307
6, 8, 10, 12, 24, 26, 28 e 30	112	32,99	6,43	8,67	48,09	0,001310
14 e 22	28	38,43	7,49	10,10	56,02	0,001526
18	14	32,87	6,42	8,64	47,93	0,001306
19 e 21	28	32,76	6,38	8,61	47,75	0,001301
16 Ala “A”	6	32,93	6,42	8,65	48,00	0,001308

UNIDADE	QUANT.	ÁREA PRIV.	ÁREA COMUM DIV. NÃO PROPORC.	ÁREA COMUM DIV. PROPORC.	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
16 Ala "B"	7	34,77	6,78	9,14	50,69	0,001381
20 Ala "A"	7	34,77	6,78	9,14	50,69	0,001381
20 Ala "B"	6	32,93	6,42	8,65	48,00	0,001308
8º Pavto. Alas "A" e "B" 1 e 28	4	197,37	38,48	48,08	283,93	0,007269
2, 4, 6, 8, 20, 22, 24 e 26	16	32,99	6,43	8,67	48,09	0,001310
3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 21, 23, 25, 27, 29, 30 e 31	28	32,90	6,41	8,64	47,95	0,001307
10 e 18	4	38,43	7,49	10,10	56,02	0,001526
14	2	32,87	6,41	8,64	47,92	0,001306
17 e 19	4	32,76	6,38	8,61	47,75	0,001301
12 Ala "A"	1	32,93	6,44	8,66	48,03	0,001309
12 Ala "B"	1	34,77	6,78	9,14	50,69	0,001381
16 Ala "A"	1	34,77	6,78	9,14	50,69	0,001381
16 Ala "B"	1	32,93	6,43	8,65	48,01	0,001308
SUBTOTAL	**578**	**20.321,66**	**3.962,45**	**5.325,82**	**29.609,93**	**0,80**
TOTAL	**856**	**25.320,62**	**5.797,03**	**6.615,49**	**37.733,14**	**1**