

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, empresa pública, com sede no SAM – Bloco “F”, Edifício Sede – Brasília – DF, inscrita NA Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CGC nº 00.359.877/0001-73, neste ato devidamente representada por seu Presidente, _____, casado, brasileiro, CPF nº _____, residente nesta Capital, e **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília – DF, neste ato representado pelo Gerente Regional de Logística – Gerência de Brasília-DF, _____, Brasileiro, bancário, ____ (estado civil) ____, portador da cédula de identidade nº _____, CPF/MF nº _____, promitente comprador de uma área de terreno de 40.000,00 m², na região de Brasília, de propriedade da **TERRACAP**, prenotado no Cartório de 1º Registro de Imóveis de Brasília sob o nº _____, na qualidade de proprietária, e promitente comprador, e Incorporadora das unidades autônomas, destinadas a utilização **COMERCIAL, COLETIVA E INDUSTRIAL** livres e desembaraçadas de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, localizadas no “**PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL – PTCD Lote 1**”, na Região Administrativa de Brasília – RA I, Brasília – DF, por este instrumento e na melhor forma de direito, estabelece a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do denominado **PARQUE TECNOLÓGICO**, que reger-se-á pelos fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei Nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, e pela presente Convenção de Condomínio, com as seguintes cláusulas:

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 01º - O CONDOMÍNIO terá por objeto preservar as características do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, adstrito ao interior do perímetro aprovado e definido perante os órgãos Públicos do Distrito Federal, gerenciando junto à comunidade e aos Poderes Públicos competentes o conveniente apoio social, além de:

- I - Zelar pela obediência às normas constantes desta convenção e dos Regulamentos abaixo elencados;
- II - Administrar os serviços de vigilância da área do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** e da portaria, os serviços de limpeza, manutenção e desenvolvimento das áreas de uso comuns, realizar ou mandar realizar os serviços de limpeza das unidades autônomas (lotes) cujas construções não tenham sido iniciadas e os serviços de conservação do muro do perímetro, inclusive no caso de eventual reconstrução ou reparo dos mesmos;
- III - Aprovar as plantas e projetos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no “**PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**”;
- IV - Promover o desenvolvimento comunitário do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, gerindo junto aos condôminos a integração dos mesmos e a melhoria da qualidade de vida da comunidade;
- V - Promover a confraternização e solidariedade entre os condôminos, estimulando a criação de meios para a consecução dos objetivos desta convenção;
- VI - Orientar e fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, tanto daquelas referentes aos índices de ocupação e uso do solo, quanto daquelas referentes ao direito de construir, restrições urbanísticas essas constantes do **REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO** e da legislação específica aplicável;

VII - Adotar as normas de tráfego e estacionamento convenientes à comunidade do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D, orientando e fiscalizando a observância de tais normas, providenciando junto aos Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal;

VIII - Representar, no âmbito de sua atuação, os legítimos interesses da entidade e de seus condôminos, na qualidade de substituto processual conforme os dispositivos constitucionais, através de seu Administrador, em juízo ou fora dele, em qualquer instância e tribunal, podendo propor ações, interpor recursos, discordar, concordar, transigir, além de defender nas contrárias.

CAPÍTULO II - DOS CONDÔMINOS

Art. 02º - Serão condôminos do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D: a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP** e o **BANCO DO BRASIL S.A.**, ainda quando não mais for proprietária de unidades autônomas (lotes), e os demais proprietários ou promitentes proprietários de unidades autônomas integrantes do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D.

§ 1º: Os compromissários compradores sucedem os titulares de domínio nos direitos e deveres de condômino, da mesma forma que os cessionários e/ou promissários cessionários substituem os cedentes e/ou promitentes cedentes, desde que os títulos que tenham por objeto tais avenças atendam os requisitos legais necessários.

§ 2º: Ao adquirir um imóvel no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL**, seja a que título for, adquire-se também a condição de condômino, bem como todos os direitos e deveres a que se submete por força legal e por esta convenção.

§ 3º: Da mesma forma, o condômino que transferir o imóvel de sua propriedade no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL**, ou os direitos relativos a ele, perde sua condição de condômino, porém continua solidário com o adquirente em todas as obrigações porventura pendentes até o ato da transferência, podendo ser cobrado destas como principal pagador que é.

§ 4º: Os compromissários compradores, cessionários e/ou promissários cessionários de um imóvel no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL** respondem pelos débitos dos compromissários vendedores, cedentes e/ou promitentes cedentes, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

CAPÍTULO III - DO TERRENO, DO EMPREENDIMENTO E SUA FINALIDADE.

Art. 3º - DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O terreno onde se encontra o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D é um Lote de 1.069.251,01m² (um milhão, sessenta e nove mil, duzentos e cinquenta e um virgula zero um metros quadrados), denominado como Lote 1 (um) da área de 121,5409ha (cento e vinte e um virgula cinco quatro zero nove hectares) destinada para a implantação do Parque Tecnológico Capital Digital, aprovado pela Lei Complementar nº 679, de 30 de dezembro de 2002, localizada na Região Administrativa de Brasília - RA II -, Brasília-DF, e subdividida em 02 (dois) lotes, da seguinte forma:

- O Lote 01, destinado à implantação do Projeto Urbanístico Especial para Unidades Autônomas - PDEU, em conformidade com o Decreto nº 27.437/2006 que regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, do parcelamento urbano, sob forma de condomínio, aqui denominado **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D. O projeto de parcelamento do solo atendeu aos condicionantes e recomendações da Licença Prévia nº 014/2006 de 14 de

setembro de 2006, e do Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF de 11 de setembro de 2006, articulou o acesso à área ao sistema rodoviário do Distrito Federal, buscando favorecer o acesso aos lotes criados por parte da população vizinha, e atendeu aos dispositivos constantes na Lei Complementar nº 741, de 10 de outubro de 2007 que estabelece os parâmetros de uso e ocupação do solo para o Parque Tecnológico Capital Digital.

- O Lote 02, fora do cercamento do condomínio (externos), com área de 8.639,38 m², destinado ao uso Coletivo do tipo Educação – Classe Educação média de formação técnica e profissional em complementação as atividades desenvolvidas no Parque com a finalidade de atender as necessidades da população local e do entorno imediato.

Art. 4º - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, implantado sob a forma de Projeto Urbanístico Especial para Unidades Autônomas - PDEU - sobre o Lote 01, acima destacado, em condomínio procurou realizar uma leitura dos espaços do aglomerado selecionando áreas disponíveis para cada atividade, as áreas comuns, suas inter-relações e distancias entre elas, dotando de forma eficiente o espaço urbano, na correlação entre os conceitos de trabalhar, circular, descansar, alimentar, divertir etc..., adotou uma configuração urbana coesa e de fácil leitura, onde o sistema viário é o elemento estruturador e integrador da área urbanizada com a destinação ao *Uso Comercial, coletivo e industrial*.

O projeto do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** tomou como princípios o seguinte:

- A valorização dos cones visuais, nos pontos de penetração à Área Tombada, que foram preservados e potencializados na configuração física da área;
- Os acessos para o interior do lote 1 foram definidos levando em consideração a sua localização privilegiada junto à EPIA, principal eixo de ligação em Brasília, e ao Balão do Torto, importante nó de distribuição do tráfego de Brasília e organizador da Saída Norte do Plano Piloto;
- Uma estrutura viária definida de forma a propiciar clareza dos caminhos principais e daqueles de penetração nas diversas partes, estabelecendo claramente o papel, a localização e a configuração de cada elemento da hierarquia viária, e correspondência entre categorias viárias e características configurativas dos caminhos (comprimento e largura do leito, altura das paredes, tipos de pavimentação, arborização, postes, luminárias e demais elementos de mobiliário urbano);
- As atividades desenvolvidas no Parque foram organizadas por zonas, mais ou menos homogêneas em termos de uso e formas de ocupação, de jeito a permitir possíveis grupamentos, dependendo do vínculo entre as atividades;
- O percentual de permeabilidade de 57% (cinquenta e sete por cento) destinado a área permeável, não ocupada por construções, nem impermeabilizada;
- Distribuição generosa das áreas verdes e com grandes áreas livres destinadas a abrigar equipamentos para o esporte, lazer, descanso e contemplação, sempre localizadas entre as quadras propiciando atividades de esportes e lazer;
- Valorização da paisagem urbana e da qualidade de vida.

O **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** é integrado por 30 (trinta) Unidades Autônomas (UA) para os *Usos Comercial, coletivo e industrial*, com áreas que variam entre a mínima de 2.081,75m² (dois mil e oitenta e um virgula setenta e cinco metros quadrados) e a máxima de 83.118,54 (oitenta e três mil cento e dezoito virgula cinquenta e quatro metros quadrados), e por Áreas Comuns (AC's), num total de 458.851,34 (quatrocentos e cinquenta e oito mil oitocentos e cinquenta e

um virgula trinta e quatro metros quadrados), divididas entre Sistema de Circulação (viária e de pedestres), Áreas Verdes Livres, Praças, espaços para implantação de Equipamentos para o uso Coletivo tais como: Portaria, Quadras de peteca, Quadra Poliesportiva, Estação de Ginástica, Quadra de Tênis, Parques Infantis, Campo de Futebol Society, Skatepark, Piscina Aquecida, ou não, Coberta ou descoberta, Quiosques, Pista de Cooper etc...

QUADRO RESUMO DE ÁREAS DO LOTE DO PDEU.

DESCRIÇÃO	ÁREA m ²	%
ÁREA DO LOTE 1.	1.069.251,01	100
UNIDADES AUTÔNOMAS (UA).	610.399,67	57,09
SISTEMA VIÁRIO.	89.286,92	8,35
ÁREAS VERDES, PRAÇAS, LAZER E SERVIÇOS.	369.564,42	34,56
TOTAL DE ÁREA COMUM (AC).	458.851,34	42,91

Para o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL – PTCD**, suas **AU^S** e **AC** foram estimados os percentuais construtivos e de permeabilidade, que constam das **NGB^S 002/07, 009/07, 010/07, 011/07 e 068/07**, e tabela de cálculo representada no **ANEXO I**, referente as áreas edificadas, acessos viários, estacionamentos, calçamentos, ciclovias, interligações entre equipamentos, e demais materiais impermeáveis), além de nortear os demais parâmetros construtivos para o PARQUE.

No Sistema Viário e de Circulação de Pedestres, que é parte integrante do Sistema de Circulação do **PTCD**, foram computadas estimativas de percentuais de impermeabilidade nos calçamentos referente a pisos. Nos calçamentos das unidades autônomas, que também são parte integrante do sistema de circulação, deverão ser computadas como impermeáveis quando da estimativa de percentual de permeabilidade referente à faixa de área verde destinada a arborização, conforme **NGB^S 002/07, 009/07, 010/07, 011/07 e 068/07**.

Assim, conforme o acima disposto, o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** é um condomínio urbanístico implantado conforme as disposições do seguinte Memorial Descritivo:

MEMORIAL DESCRITIVO - PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL

1. TERRENO: No local deste empreendimento o solo predominante é os latossolos vermelho-escuro e vermelho amarelo que são considerados solos estáveis, portanto aptos à ocupação urbana, quando cuidadas as condições de sua superfície exposta, cuidado este levado em conta por ocasião do projeto,

2. UNIDADES AUTÔNOMAS (UA): As Unidades Autônomas serão entregues demarcadas com marcos nas dimensões de 5cm x 5cm x 30cm, ficando enterrados 30cm. Estes serviços serão executados por ocasião do término das obras de urbanização, e entregues aos adquirentes, quando então a Empreendedora dará por cumprida sua parte, ocasião em que o adquirente deverá constatar a exatidão da demarcação. **IMPORTANTE:** Após a entrega, toda vez que o adquirente for utilizar a UA deverá conferir novamente a posição dos marcos demarcatórios, tendo em vista que os mesmos estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas. Daí a necessidade de conferência quando da utilização definitiva, para assim evitar demolições futuras.

3. TERRAPLENAGEM: Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, a UA, poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada UA tem conformação,

características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4. SARJETAS: As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais. No caso de pista sem abaulamento a sarjeta será construída somente em uma das laterais de acordo com sua inclinação, conforme projeto específico.

5. PAVIMENTAÇÃO: Todo o sistema viário interno a área deverá possuir pavimentação do tipo articulado (bloquetes intertravados), a fim de reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais, aumentando o seu tempo de concentração nas bacias de drenagem, propostas no Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF, de 11 de setembro de 2006, facilitando parte de sua infiltração, conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto.

6. GALERIAS DE AGUAS PLUVIAIS: As Galerias serão executadas, pela empreendedora, de acordo com os projetos nas quais, onde indicar, a coleta será feita por bocas-de-lobo em número e dimensões calculadas em função das áreas das bacias de contribuição e obedecendo ao projeto. Cada unidade autônoma deverá adotar sistemas de reutilização de água, o detalhe deverá ser encaminhado ao condomínio para ser avaliado e aprovado. Na elaboração dos projetos de drenagem, serão consideradas as recomendações constantes do Item 19.3.1 do Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF, de 11 de setembro de 2006, devendo o IBAMA e a SEMARH ser consultado para avaliar o lançamento das águas drenadas, e a NOVACAP, para a avaliação técnica da rede proposta.

7. AGUA E ESGOTOS: A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos, conforme projetos aprovados, podendo interliga-la diretamente ao sistema da CAESB e/ou construir uma estação de tratamento de esgoto. Executará, ainda, a rede de água em bitolas variadas, conforme projetos aprovados, interligando-a diretamente ao sistema da CAESB. As redes de água e esgoto do Parque, inclusive a possível estação de tratamento de esgoto, poderão ser "doadas" à CAESB. Caso tal doação não se concretize, a manutenção dos sistemas ficará a cargo da administração do condomínio do Parque. Ficará a cargo do usuário interligar sua edificação às redes.

8. ENERGIA: A energia será fornecida pela CEB, e as despesas com os estudos e implantação do sistema correrão por conta da Empreendedora. A rede de distribuição no Parque será subterrânea e interligada a uma subestação, no interior do Parque, e desta ao sistema da CEB. O sistema executado pela empreendedora poderá ser "doado" à CEB. Caso esta doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo da administração do Parque. O adquirente das **UA^s** deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica do Parque.

9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: O tratamento das extensas áreas verde será trabalhado no Projeto de Paisagismo – PSG, seguindo as recomendações do Decreto nº 26.048 de 20 de julho de 2005, da Licença Prévia nº 014/2006, de 14 de setembro de 2006, e do Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF, e ainda:

- Na definição da vegetação e organização dos espaços livres deverão ser preservadas as espécies nativas de valor paisagístico, aproveitando ao máximo as espécies do cerrado remanescente, evitando maior compensação ambiental relativa ao empreendimento.
- Evitar o uso extensivo da mesma espécie vegetal no interior da área, com a finalidade de prevenir a ocorrência de pragas e doenças, dando preferência às espécies mais adaptadas ao clima local.
- Não utilizar espécies arbóreas com raízes superficiais próximas às vias, calçadas e

edificações.

- Não utilizar espécies agressivas (espinhos, resinas tóxicas, etc) próximas de áreas de circulação, esporte, parque e estar.

10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO: Será fechado por mureta e gradil com altura aproximada de 3,00 (três metros) acrescidos da cerca elétrica, sendo obrigatória a garantia a transparência visual mínima de 75% (setenta e cinco por cento) de sua área de elevação, com exceção a área destinada ao "Data Center" do Banco do Brasil, que será o determinado na Lei Complementar nº 734 de 22 de dezembro de 2006.

11. COMPLEXO DE PORTARIA: A Portaria do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** é constituída por 3 portarias de acesso, sendo:

- A Portaria Principal/Social que efetuará o primeiro nível de identificação de pessoas e veículos que entram no Parque e poderá orientar sobre a localização de entidades e serviços, estará localizada no acesso articulado com o Balão do Torto de forma a facilitar o acesso ao Parque e propiciar facilidade e segurança ao fluxo de veículos.
- A Portaria Secundária/Complementar está localizada na área da entrada secundária, que lhe deu o nome, em posição oposta a Portaria Principal em sentido paralelo a EPIA, destinada também à entrada de veículo e pessoas em serviço e com transporte de materiais e mercadorias destinadas ao uso das empresas instaladas no Parque.
- A Portaria de Apoio/Serviços localiza-se na mesma via de acesso da portaria secundária, entretanto a noroeste do empreendimento, e é destinada exclusivamente ao acesso de serviços de apoio, com carga e descarga de equipamentos e materiais, e está próxima a área destinada a serviços de apoio as atividades do parque.

O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pela Administração de Brasília, RA I.

12. AREAS COMUM (AC): No restante da área comum não destinadas, em projeto, ao Sistema viário, às praças e às áreas verdes deverão, de acordo com o projeto de paisagismo ser contemplada com:

12.1. QUADRA DE TÊNIS: Haverá no mínimo uma, construídas em saibro, cercadas por alambrados e iluminadas.

12.2. QUADRA POLIESPORTIVA: Serão em número mínimo de três, sendo seu piso em concreto polido pintado, cercada por alambrados e iluminada.

12.3. CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY: Haverá no mínimo um, gramados, cercados por alambrado e iluminado.

12.4. QUADRA DE PETECA: Haverá no mínimo uma, com piso em concreto polido pintado e iluminadas.

12.5. SKATEPARK: Haverá um executado em concreto e iluminado.

Todos os itens acima relacionados serão delimitados e equipados com os acessórios para os esportes a que se destinam (redes, cestas, traves, etc).

12.6. PISTA DE COOPER/CICLOVIA: Haverá uma com aproximadamente 4.000 metros de extensão, executada em concreto.

12.7. ESTAÇÃO DE GINASTICA: Serão executadas três estações de ginástica, contendo: Barras, Paralelas, Pranchas de abdominal e vestiários, que se integrarão com a Pista de Cooper/Ciclovía.

12.8. PISCINA ESPORTIVA: Haverá no mínimo uma descoberta, cercada por alambrado, iluminada e equipada com equipamentos obrigatórios pela legislação local.

12.8. PLAY GROUND: Serão em número de quatro com equipamentos e piso em areia.

12.9. CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE: Poderão ocorrer em conjunto com a "Pista de Cooper/Ciclovia", interligando-se com as praças. Terão como objetivo principal de interligação entre as várias atividades exercidas no Parque, e serão dotadas em sua extensão de bancos, paisagismo e iluminação.

Obs... Todas as praças serão pavimentadas com pedra ou piso ré-moldado conforme projeto de Paisagismo.

13. SEGURANÇA: O empreendimento será equipado com sistema particular de segurança móvel, e uma área destinada a construção de edificação para Central de Segurança, sendo que os veículos serão adquiridos pelo condomínio do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** quando da conclusão do empreendimento.

14. COMBATE A INCÊNDIO: O empreendimento será equipado com sistema particular de combate a incêndio móvel, e uma área destinada a construção de edificação para Central de Combate a Incêndio, sendo que os veículos serão adquiridos pelo condomínio do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** quando da conclusão do empreendimento.

15. LIXO: Será destinada uma área no interior do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** para guarda e armazenamento diário do lixo gerado no Parque, que será recolhido por veículo próprio do condomínio, objetivando a centralização destes detritos para recolhimento do Serviço de Limpeza Urbana. Cada **UA** deverá possuir container próprio e lugar adequado a este, previamente aprovado pelo condomínio.

14. DIVERSOS: As obras de infra-estrutura, galerias de águas pluviais, água tratada, rede coletora de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, muros ou cercas de proteção, ajardinamentos e outras benfeitorias do Empreendimento serão efetuadas pela **EMPREENDEDEDORA** nos termos e de acordo com o constante do Memorial Descritivo, que passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos condôminos.

Art. 5º - FINALIDADE DO EMPREENDIMENTO:

O **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL** é constituído de unidades autônomas destinadas a construção vertical com finalidade de uso e utilização comercial, coletiva e industrial.

Art. 6º - DA AREA COMUM (AC).

A **Área Comum - AC** têm uma Área Total Real de **458.851,34 m²** (quatrocentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e um vírgula trinta e quatro metros quadrados), sendo **89.286,92 m²** (oitenta e nove mil, duzentos e oitenta e seis vírgula noventa e dois metros quadrados) de uso exclusivamente destinado ao Sistema Viário (ruas e avenidas internas) e **369.564,42 m²** (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e sessenta e quatro vírgula quarenta e dois metros quadrados) de usos destinados a áreas verdes, praças, lazer e serviços. Os bens e Áreas Comuns especificadas, e aquelas que, embora omitidas, devam ter, por sua natureza e fim, esta condição, são inalienáveis, vez que se acham indissolúvelmente ligadas ao empreendimento e às unidades, sendo, inclusive, indivisíveis.

CAPÍTULO IV - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 7º - A cada **Unidade Autônoma - UA**, de propriedade e/ou uso exclusivo de cada condômino, pertencente Individualmente e de pleno direito a cada um, caberá como partes inseparáveis uma fração da Área Comum e dos bens de uso comum.

Art. 8º - As **Unidades Autônomas - UA^s** estão relacionadas no **QUADRO 01** abaixo, têm áreas que variam de 2.081,75m² (dois mil e oitenta e um virgula setenta e cinco metros quadrados) a 83.118,54 m² (oitenta e três mil cento e dezoito virgula cinquenta e quatro metros quadrados), e são formadas por espaço para edificação de *Usos Comercial, coletivo e industrial* e distribuídas em 06 (seis) Quadras com números de ordem de Central, 01 a 05 conforme projeto aprovado **URB 002/07**.

QUADRO 01

Área total do LOTE 1		1.069.251,01 m ²	
NUMERAÇÃO E DESTINAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS	QUANT. UNIDADE	ÁREA UNIDADE AUT.	
		m ²	%
1 – Quadra Central.			
• Conj A – Comercial de Bens e de Serviços	01	62.275,00	5,82
• Conj B – Coletivo	01	3.025,00	0,28
• Conj C – Coletivo	01	10.500,00	0,98
• Conj D – Comercial de Bens e de Serviços	01	6.375,00	0,60
• Conj E – Comercial de Bens e de Serviços	01	3.200,00	0,30
• Conj F – Comercial de Bens e de Serviços	01	7.225,00	0,68
Subtotal	06	92.600,00	8,66
2 – Quadra 1.			
• Conj A – Comercial de Bens e de Serviços	01	22.015,28	2,06
• Conj B – Comercial de Bens e de Serviços	01	14.218,99	1,33
• Conj C – Comercial de Bens e de Serviços	01	13.340,90	1,25
Subtotal	03	49.575,17	4,64
3 – Quadra 2.			
• Conj A – Comercial de Bens e de Serviços	01	16.293,76	1,52
AE 1 – Comercial de Bens e de Serviços	01	83.118,54	7,77
AE 2 – Coletivo	01	3.826,02	0,36
AE 3 – Coletivo	01	4.553,13	0,43
AE 4 – Coletivo	01	4.681,51	0,44
AE 5 – Coletivo	01	3.364,19	0,31
• Conj B – Comercial de Bens e de Serviços	01	21.761,79	2,04
• Conj C – Comercial de Bens e de Serviços	01	29.798,17	2,79
Subtotal	08	167.397,11	15,66
4 – Quadra 3.			
• Conj A – Comercial de Bens e de Serviços	01	14.410,50	1,35
AE 1 – Coletivo	01	2.637,65	0,25
AE 2 – Coletivo	01	2.798,14	0,26
AE 3 – Coletivo	01	3.576,06	0,33
• Conj B – Comercial de Bens e de Serviços	01	26.732,76	2,50
• Conj C – Comercial de Bens e de Serviços	01	16.298,52	1,52
Subtotal	06	66.453,63	6,21
5 – Quadra 4.			
• Conj A – Comercial de Bens e de Serviços	01	48.480,61	4,63
• Conj B – Comercial de Bens e de Serviços	01	39.015,78	3,65
• Conj C – Comercial de Bens e de Serviços	01	42.892,03	4,01
Subtotal	03	130.388,42	12,19
6 – Quadra 5.			
• Conj A – Comercial de Bens e de Serviços	01	29.801,75	2,79
• Conj B – Comercial de Bens e de Serviços	01	62.101,84	5,81
AE 1 – Coletivo	01	2.081,75	0,19
AE 2 – Coletivo	01	10.000,00	0,94
Subtotal	04	103.985,34	9,73
TOTAL GERAL	30	610.399,67	57,09

PARÁGRAFO ÚNICO - As **Unidades Autônomas - UA** são delimitadas, uma das outras e das **Áreas Comuns - AC**, de forma crescente estando o observador posicionado dentro da **Unidade Autônoma - UA** e sempre de frente à principal entrada da unidade, conforme relacionadas no **ANEXO II** desta Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO V - DO REGIMENTO INTERNO DO PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL.

I - DO OBJETO.

Art. 9º - O presente Regimento tem por objetivo assegurar a tranquilidade no uso e gozo das instalações e dependências do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene, conforto e, sobretudo, a sua funcionalidade.

Art. 10º - As normas constantes no presente Regimento devem ser observadas por todos os condôminos e por todos aqueles que de qualquer forma tenham acesso ao **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, especialmente funcionários, empregados e prestadores de serviços dos condôminos e do próprio Parque, inclusive e principalmente pelos membros da Administração.

IV – PORTARIA.

Art. 11º - A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

Art. 12º - Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada.

Art. 13º - Somente será permitida a entrada de condôminos, trabalhadores das obras em andamento e funcionários no interior do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração e portando sua senha eletrônica (esta senha será adquirida junto a Administração do **PTCD** e seu uso será de responsabilidade única e exclusiva do proprietário, que deverá arcar com toda e qualquer responsabilidade pelo uso indevido). Demais pessoas somente poderão adentrar ao **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** em companhia do condômino, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificado e registrada a sua presença.

§ 1º - Serão efetuadas revistas na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços e funcionários) do - **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**. (Obs: A revista poderá ser pessoal e/ou no veículo).

§ 2º - Todo condômino que ainda não estiver em pleno desenvolvimento de suas atividades no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** somente terá acesso às suas dependências das 07:00 às 22:00 horas.

§ 3º - Funcionários de obras, fornecedores e prestadores de serviço só terão acesso nas obras de segunda à sexta-feira, das 07:00 às 17:00 horas. Estas pessoas deverão retirar-se do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** até as 18:00 horas desses dias. Aos sábados, domingos e feriados não será permitida a entrada destas pessoas e a execução dos serviços de construção, excetuando quando devidamente autorizadas pela administração do condomínio.

§ 4º - A entrada de caminhões de carga ao interior do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** somente será permitida mediante prévia autorização da Administração do condomínio e após as 08:00 horas;

Art. 14° - Qualquer visitante/prestador de serviços terá o seu acesso ao interior do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** somente após a autorização prévia do condômino ou por telefone, pessoalmente ou outro documento de liberação de entrada.

Art. 15° - Não será permitido a permanência de funcionários de outros setores, prestadores de serviços e funcionários de condôminos na portaria.

V - ÁREA DE USO COMUM.

Art. 16° - A **Área Comum (AC)** do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** é constituída de: 01 Quadra de Tênis, 03 Quadras Poliesportiva, 01 Campos de Futebol Society, 01 Quadras de Peteca, Skatepark, Pista de Cooper, 03 Estações de Ginástica, 04 Playground, 01 Estação de Ginástica contendo: área de Ginástica (Fitness) com 06 equipamentos e Vestiários Masculino e Feminino, e 01 Piscina Esportiva descoberta.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os critérios para utilização das **Áreas Comum (AC)** serão regulamentadas pela Administração **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**. As regras deverão ser colocadas afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos, cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprirem, ficando a cargo da administração notificar o infrator por escrito. Caso persista a infração no prazo superior a 30 dias, a contar da data de notificação, o mesmo deverá ser multado conforme tabela contida no **Art. 34°** deste Regimento. O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido ao Conselho Consultivo.

Art. 17° - As **Áreas Comuns (AC)** são de uso exclusivo dos condôminos das unidades autônomas, que poderão usufruir do mesmo, somente após a entrega do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

Art. 18° - Os condôminos e convidados poderão ter acesso às **Áreas Comuns (AC)** e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização. (Infração "B" da Tabela de Infrações).

Art. 19° - Normas especiais poderão regulamentar a utilização das áreas e seus equipamentos, onde, desde já, ficam proibidas disputas de jogos com equipes constituídas, em sua maioria, por jogadores não condôminos. (Infração "B" da Tabela de Infrações).

Art. 20° - O horário de utilização das **Áreas Comuns (AC)**, compreendendo as Quadras de Tênis, Quadras Poliesportivas, Quadras de Peteca e Skatepark, compreende o período das 08:00 às 22:00 horas, nos finais de semana e feriados, e das 07:00 às 22:00 horas, nos dias de semana. Para os Campos de Futebol Society, Pista de Cooper, Estação de Ginástica e Playground os horários serão definidos pela administração. A iluminação das áreas deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário da Administração. Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso. (Infração "B" da Tabela de Infrações).

Art. 21° - Para os demais equipamentos funcionarão obedecendo as seguintes regras:

- a) Estação de Ginástica - O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas, sendo vetado o uso para menores. (Infração "A" da Tabela de Infrações).
- b) Vestiários Masculino e Feminino - O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas. (Infração "A" da Tabela de Infrações).
- c) Pista de Cooper/Ciclovía - O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas. Ficará a cargo da Administração a definição da utilização do mesmo. (Infração "A" da Tabela de Infrações).

d) Piscina Esportiva - O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas. A utilização da piscina deverá ser somente para prática de esportes com acompanhamento de um profissional da área esportiva. (Infração "A" da Tabela de Infrações).

Art. 22º - O usuário das **Áreas Comuns (AC)** deverá, obrigatoriamente, mantê-la sempre limpa, da mesma forma que a encontrar. (Infração "A" da Tabela de Infrações)

Art. 23º - As quadras de esportes e campos de futebol serão utilizadas exclusivamente para prática de esportes, sendo proibido andar de bicicleta, patinete, patins, etc. (Infração "B" da Tabela de Infrações)

Art. 24º - O número de convidados possíveis será definido pela administração, conforme a demanda de uso, pelos condôminos.

Art. 25º - O condômino se responsabiliza por danos causados à estrutura física do PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD, por atos negligentes, desrespeitosos, pelo uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos de seus convidados, sujeitando-se a multas e solicitação de retirada e registro do impedimento de entrada do convidado no condomínio em outras oportunidades. (Infração "F" da Tabela de Infrações)

CAPÍTULO VI - OBRAS

Art. 26º - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS QUANTO AS CONSTRUÇÕES, USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD.

É condição essencial a observância das disposições abaixo mencionadas a que estão obrigados todos os imóveis das quadras contidas no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, as quais serão cumpridas pelos condôminos e seus sucessores, a que título for, e ainda por todos os que vierem a se tornar condôminos em função de transações futuras que tenham por objeto o imóvel, transações tais que deverão constar e/ou fazer menção ao regulamento ora imposto.

1- GENERALIDADES

1.1 - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais, distritais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

1.2 - As condições seguintes das normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento;
- c) segurança;
- d) harmonia.

1.3 - As áreas do Sistema Viário Interno e **Áreas Comuns (AC)** serão de utilização privativa do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;

1.4 - O **PDEU** (Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas) será isolado, em seu perímetro, através de muro ou gradil que separa a área interna da área externa;

1.5 - É de responsabilidade do condômino construir suas edificações conforme projeto aprovado pelo **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

2 - RESTRIÇÕES AO USO DA UNIDADE AUTÔNOMA (UA)

2.1 - Será permitida a construção de mais de uma edificação e respectiva construção secundária por unidade autônoma (UA), quando atendido ao disposto nas **NGB^s 002/07, 009/07, 010/07, 011/07 e 068/07**, definida para **UA** e aprovadas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL – PTCD**, e se destinarão exclusivamente às atividades permitidas para o Parque (Infração "D" da Tabela de Infrações).

2.1 - A construção de muros de arrimo, de divisa ou qualquer fechamento, bem como qualquer - movimento de terra na unidade autônoma (UA), só será permitida com o projeto aprovado pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**. (Infração "F" da Tabela de Infrações)

3 - AFASTAMENTO DE DIVISAS

3.1 – Todas as construções deverão obedecer aos afastamentos mínimos obrigatórios constantes nas **NGB^s 002/07, 009/07, 010/07, 011/07 e 068/07**, definido para **UA**. (Infração "F" da Tabela de Infrações)

3.2 - A faixa de recuo da frente das **Unidades Autônomas – UA** só poderá ser usada como jardim e estacionamento, não podendo ter outra utilização, ficando proibido bloqueio visual por qualquer cercamento. (Infração "D" da Tabela de Infrações)

3.3 - As portarias serão construídas nas **Áreas Comuns (AC)** com acesso social e de serviço, sendo os únicos acessos ao **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** e sua edificação não terá restrições de afastamentos de divisas e de construção.

4 - RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

4.1 - Índices Urbanísticos das Unidades Autônomas (UA 's):

- Coeficiente de Aproveitamento máximo: 200%
- Taxa de Ocupação máxima: 47%
- Taxa de Permeabilidade mínima: 57%

Obs: Caso exista Lei Distrital autorizando ultrapassar os índices aqui estabelecidos o condomínio também poderá utilizá-los.

4.2 - Todo projeto deverá ser aprovado previamente pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL – PTCD**, e posteriormente levado para a aprovação da Administração Regional competente do GDF.

4.2.1 - A altura máxima da edificação será definida a partir da cota de soleira, fornecida pelo setor competente da Administração Regional, atender ao constante das **NGB^s 002/07, 009/07, 010/07, 011/07 e 068/07**, definida para **UA**. (Infração "C" da Tabela de Infrações)

4.2.2 - A altura máxima permitida do aterro das **UA^s** será definido pela Administração do Parque tendo como referência o nível do perfil natural do terreno (Infração "F" da Tabela de Infrações).

4.3 - As ligações externas de luz, energia elétrica, telefone, campainha ou similares serão - obrigatoriamente subterrâneas, entre a via interna e a edificação principal (Infração "D" da Tabela de Infrações).

4.4 - Todo e qualquer condômino será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção (Infração "F" da Tabela de Infrações).

4.5 - Será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção após a autorização da Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de expedição do referido Alvará (Infração "D" da Tabela de Infrações).

4.6 - No caso de verificar-se a paralisação da obra, a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** decidirá se tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

4.7 - A execução da parede de serviço (padrão de energia, telefone e medidor de água) terá sua locação definida no detalhe que será fornecido no Manual do Usuário (Infração "C" da Tabela de Infrações)

4.8 - Cada **Unidade Autônoma - UA** deverá construir uma caixa de infiltração no solo para induzir a recarga de águas de chuva, o detalhe deverá ser apresentada a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** e aprovado por esta. (Infração "C" da Tabela de Infrações).

4.9 - A perfuração de poços-artesianos e semi-artesianos dependerão de prévia autorização dos órgãos públicos competentes (Infração "D" da Tabela de Infrações).

5 - REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

5.1 - Poder-se-ão subdividir as **UA^s** em frações atendendo as **NGBs**, de modo a formar mais de uma **UA**, e todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a essas novas **UA^s** resultantes, além de todas restrições específicas para **UA^s** (Infração "D" da Tabela de Infrações).

6 - POLUIÇÃO VISUAL

6.1 - São proibidos letreiros de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio devidamente autorizado pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** (Infração "B" da Tabela de Infrações).

7 - SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO

7.1 - Não poderá ser efetuado no terreno qualquer terraplenagem, desterro ou extração de material sem prévio consentimento, emitido por escrito, da Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** (Infração "F" da Tabela de Infrações).

8 - PADRÃO DO LOTEAMENTO

8.1 - Os adquirentes de **UA^s** obrigam-se a contribuir para manutenção do alto nível do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** (Infração "D" da Tabela de Infrações).

8.2 - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regimento, poderá ser exigido pela empreendedora, pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, bem como por qualquer proprietário, promitente proprietário, de **UA^s** ou condômino, do Parque (Infração "D" da Tabela de Infrações).

9 - APROVAÇÃO DE PLANTAS

9.1 - Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do Parque e legislação específica aplicável. Após a aprovação das plantas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, estas deverão ser submetidas a aprovação das autoridades competentes, pelo próprio condômino (Infração "D" da Tabela de Infrações).

9.2 - Para a aprovação pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, deverá ser fornecido as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.

9.3 - Aprovada a planta, a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** reterá uma cópia e devolverá as demais devidamente certificadas ao condômino.

9.4 - Para a aprovação de plantas, a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** cobrará um valor correspondente a um salário mínimo por cada projeto aprovado.

9.5 - Para os casos de alteração de projeto o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado no item 9.4, e deverá ser estabelecido pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**; alterações de projeto, que abranjam modificação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área anteriormente analisada, serão consideradas como novo projeto e assim consideradas para efeito de cobrança da taxa citada.

9.6 - Para aprovação das plantas deverá ser necessariamente apresentado a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** o contrato de aquisição do imóvel devidamente registrado, declaração emitida pela **TERRACAP** – Companhia Imobiliária de Brasília autorizando a aprovação dos projetos, bem como os documentos e projetos exigidos no Manual do Usuário entregue aos proprietários.

9.7 - Todos os projetos deverão estar de acordo com o Procedimento para Elaboração de Projeto, entregue aos condôminos, constante no Manual do Usuário.

9.8 - As obras somente serão iniciadas após a apresentação a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** dos documentos exigidos no Manual do Usuário e consequente autorização da administração do Parque para tanto.

9.9 - Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** estará sujeita a multas e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

9.10 - A empreendedora poderá, não estando porém obrigada a fazê-lo, permitir o início de construção de edificações nas unidades autônomas antes mesmo da entrega final do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, devendo os condôminos atentarem-se às normas constantes nas NGBs próprias para a área e no Manual do Usuário.

CAPÍTULO VII - MANUTENÇÃO

Art. 27º - Os Condôminos, por si e seus sucessores, obrigam-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** e da portaria, com a conservação do muro e da cerca de segurança, bem como a

manutenção e iluminação dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum (áreas e bens), além do pagamento de todos os tributos incidentes sobre o Parque, despesas estas apuradas pela Administração e rateadas entre os condôminos.

§ 1º: O rateio será realizado levando-se em conta a proporção das áreas das Unidades Autônomas de cada condômino.

§ 2º: Juntamente da taxa proveniente do rateio, cada condômino, a fim de constituir o fundo de reserva do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, pagará o adicional de 10% (dez por cento) sobre esta taxa, juntamente da mesma (Infração "B" da Tabela de Infrações).

Art. 28º - Os serviços de limpeza das **UA**^s a que se refere o **Art. 27º** excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, ficando a retirada sob responsabilidade do proprietário da obra, devendo fazê-la freqüentemente afim de não permitir qualquer acúmulo. (Infração "B" da Tabela de Infrações).

Art. 29º - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte da Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, quer seja ela decorrente de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

Art. 30º - O condômino se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento de todas as despesas previstas nesta convenção. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

§ 1º: O acima disposto, contudo, não exclui a previsão do art. 1.345 do Código Civil, em função do qual o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, ficando a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, por sua livre escolha e conveniência, autorizada a realizar a cobrança de quaisquer valores tanto do adquirente quanto do alienante, os quais desde já se apresentam como principais pagadores.

§ 2º: Herdeiros ou sucessores do condômino sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas.

§ 3º: Se o condômino não comunicar e comprovar a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

§ 4º: As responsabilidades assumidas pelo condômino somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente à sub-rogação, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ 5º: Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o condômino e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de condômino e pagador das taxas condominiais.

Art. 31º - Para o exercício do seu direito de credor, a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicadas de Serviços contra o condômino ou seus sucessores, levando-as a protesto e executando-as, podendo ainda o nome do condômino devedor ser enviado ao **SPC** (Serviço de Proteção ao Crédito).

Art. 32° - As taxas mencionadas no **Art. 27°** são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

Art. 33° - A coleta de lixo, a qual se dará de forma seletiva (Coleta Seletiva de Lixo), será feita em horários preestabelecidos pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D, ficando, portanto, proibido a exposição do mesmo fora das **UA**^s em horários não estabelecidos (Infração "B" da Tabela de Infrações).

PARAGRAFO ÚNICO - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes (Infração "B" da Tabela de Infrações).

CAPÍTULO VIII - PENALIDADES

Art. 34° - Os valores correspondentes às multas por descumprimento das disposições desta convenção pelos condôminos serão fixados de acordo com a **TABELA DE INFRAÇÕES** abaixo, sendo que para os casos abrangidos pela aplicabilidade deste quadro desnecessário se faz a deliberação da Assembléia Geral para aplicação da multa prevista:

TABELA DE INFRAÇÕES

TIPO	PENALIDADE
01 – Infração "A"	Multa de 50% do valor de contribuição da Taxa de Condomínio.
02 – Infração "B"	Multa de 01 (uma) vez do valor de contribuição da Taxa de Condomínio.
03 – Infração "C"	Multa de 02 (duas) vezes o valor de contribuição da Taxa de Condomínio.
04 – Infração "D"	Multa de 03 (três) vezes o valor de contribuição da Taxa de Condomínio.
05 – Infração "E"	Multa de 04 (quatro) vezes o valor de contribuição da Taxa de Condomínio.
06 – Infração "F"	Multa de 05 (cinco) vezes o valor de contribuição da Taxa de Condomínio.

1 - Referente ao descumprimento das disposições tangíveis às obras e edificações, a irregularidade apontada pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D deverá ser sanada (demolições, construções e outros) no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, a contar da data da notificação, sendo que ao fim deste lapso temporal, a título de penalidade, a multa passa a vigorar mensalmente, podendo ainda valer-se a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D das ações nesta convenção previstas.

2 - No que tange às demais possibilidades de descumprimento, que não as relacionadas às obras e edificações, ao constatar a violação, a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D advertirá por escrito o condômino a fim de que o mesmo abstenha-se da prática da violação; havendo reincidência na violação advertida, proceder-se-á a cobrança da multa aplicável ao caso de acordo com o quadro retro.

Art. 35° - Nos casos de infrações comprovadas das normas desta Convenção, do Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D, esta aplicará a multa prevista, ou, quando não prevista expressamente, caberá à Assembléia Geral, por 2/3 (dois/terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa, independentemente de outras multas ou penalidades que recaiam sobre o infrator, seja a que título for.

PARAGRAFO ÚNICO - As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com seu direito de credora conforme estabelecido no **Art. 31º**.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36º - É expressamente proibido o uso de qualquer veículo motorizado por pessoas não habilitadas para tal pelo Poder Público no interior do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**. (Infração "F" da Tabela de Infrações).

Art. 37º - A velocidade máxima permitida nas vias internas do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** será a definida pela Administração em respeito as Normas Viárias do Distrito Federal (Infração "F" da Tabela de Infrações).

Art. 38º - É expressamente proibido a utilização dos empregados do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, para benefício próprio e exclusivo do condômino (execução de serviços particulares do condômino), durante o expediente de trabalho destes. (Infração "B" da Tabela de Infrações).

Art. 39º - É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas edificações do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, materiais, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, segurança e a tranqüilidade dos condôminos. Ex: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos, etc. (Infração "F" da Tabela de Infrações).

Art. 40º - É expressamente proibido remover ou adicionar plantas das partes comuns, calçadas e passeios do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**. (Infração "C" da Tabela de Infrações).

Art. 41º - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, tomar todas as providências para que seus convidados e empregados não perturbem o sossego dos demais condôminos durante o desenrolar de uma reunião festiva, o condômino se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor com relação ao volume do som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00 horas, devendo ainda serem observadas as normas de segurança definidas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** em caso de realização de festas. (Infração "D" da Tabela de Infrações).

Art. 42º - Caberá ao condômino providenciar o conserto, reparo ou substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado pelo mesmo ou por seus parentes, visitantes, empregados ou prepostos. Se assim não o fizer, poderá ao **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** fazê-lo e incluir os custos daí advindos na próxima taxa condominial a ser paga pelo condômino.

Art. 43º - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** por escrito.

Art. 44º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** por veículos, em razão de manobras ou da circulação indevida dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e proprietários. Sendo o infrator parente, visitante, empregado ou preposto do condômino, responderá este, principal e primariamente, pelos danos materiais causados em função do descrito na 1ª parte deste artigo.

Art. 45° - Mudanças somente poderão ser realizadas se atendidos os critérios adiante, e se solucionadas eventuais pendências do condômino perante o condomínio:

- I - A mudança deverá ser comunicada por escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- II - O condômino deverá estar adimplente com todas as suas obrigações perante a administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- III - As portas e janelas da edificação devem estar devidamente instaladas e concluídas;
- IV - Faz-se necessário que o acesso de veículos (garagem) e pedestres estejam prontos;
- V - Toda a área verde interna a **UA** deve estar completamente implantada;
- VI - A edificação deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- VII - Todo material, equipamento e entulho devem ser retirados do canteiro de obras;
- VIII - Deverá providenciar a reconstituição da guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) que for danificada;
- IX - O canteiro de obras deve ser desocupado e a vegetação "original" reconstituída;

§ 1°- Antes da realização da mudança deve ser solicitado pelo condômino à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** um laudo de vistoria técnica final da obra. Após a vistoria, será entregue ao condômino a notificação com pendências que deverão ser solucionadas, caso existam, ou a autorização para a realização da mudança. A mudança será autorizada somente após a regularização das pendências.

§ 2°- Estas obrigações não eximem o condômino das demais obrigações perante o Governo do Distrito Federal, relativo a licenciamento e liberações de obras.

Art. 46° - Os bens de uso exclusivo de cada condôminos enumerados na discriminação de que trata este instrumento (unidades autônomas), são transferíveis, independentemente dos demais condôminos, podendo cada condômino usar e fruir de suas unidades com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, respeitados os termos da presente, o sossego, a moral e a estética do empreendimento.

Art. 47° - Constituem direitos dos condôminos:

- I - Frequentar a sede do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** e demais dependências permitidas, gozando de todas as regalias conferidas, nos termos disciplinados pela presente Convenção e pelo Regimento Interno;
- II - Sugerir à Administração a adoção de providências úteis aos interesses do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- III - Usufruir das facilidades e benefícios colocados à disposição dos condôminos;
- IV - Recorrer, administrativamente, ao Conselho Consultivo, de eventual multa que lhe seja imposta pela Administração, em função do regulamento interno;
- V - Participar das comissões permanentes ou temporárias;
- VI - Dispor ou onerar suas respectivas unidades autônomas, bem como transferir os direitos à sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre elas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades autônomas, direito esse condicionado somente à anuência da **TERRACAP** (enquanto ainda restarem dívidas ou vínculos das

respectivas unidades junto a mesma) que figurará necessariamente como interveniente nos respectivos instrumentos, podendo desta forma:

- Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- Usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e demais regulamentos do empreendimento com destinação prevista em norma própria (**NGB**);
- Dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta Convenção, em especial as disposições do "título aquisitivo" firmado junto à **TERRACAP**;
- Usar das áreas de uso comum, conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente Convenção e o Regimento Interno;
- Comparecer às Assembléias Gerais ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao Administrador acerca de questões atinentes à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- Fazer consignar no Livro de Atas da Assembléia Geral, ou no Livro de Reclamações, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que reputem prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Administrador, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

Art. 48° - São deveres dos condôminos:

I - Cumprir e fazer cumprir fielmente a presente Convenção e o Regimento Interno;

II - acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e da Administração (Administrador e Conselho Consultivo);

III - Pagar à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, nos prazos fixados, a taxa e/ou contribuição condominial proposta pelo Administrador e revisada pelo Conselho Consultivo, calculada na forma prevista nesta convenção;

IV - Pagar à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, nos prazos fixados, as multas aplicadas pelo Administrador, por desrespeitar o Código de Obras e/ou Regimento Interno, conforme percentual já preestabelecido nesta convenção;

V - Dar integral desempenho às obrigações que lhe forem atribuídas pelo Administrador, quando nomeado para integrar Comissões de Trabalho;

VI - Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;

VII - Comunicar à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** as atualizações de endereços e sub-rogação de suas responsabilidades.

§1°: O condômino, em débito com a taxa e/ou contribuição condominial mensal devida à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, não poderá votar e ser votado.

§2°: A fixação de taxa e/ou contribuição condominial mensal, gerais ou específicas, ambas obrigatórias, deverá ser estabelecida pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL**

DIGITAL - PTCD e revisada pelo Conselho Consultivo considerando a forma prevista nesta convenção.

Art. 49° - A não observância por qualquer condômino da presente Convenção e do Regimento Interno, implicará na aplicação, pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D, das providências que couberem no caso, judiciais ou extrajudiciais, inclusive e especialmente, tudo conforme a gravidade da falta cometida, apurada em processo interno sumário, no qual será ouvido o interessado, com direito a recurso à Assembléia Geral contra a decisão final.

Parágrafo Único - O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem; podendo ainda ser compelido a abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a desfazer a obra, cabendo a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

CAPITULO X - DO SEGURO, DO INCÊNDIO E DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA.

Art. 50° - O **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D é obrigado a manter o empreendimento segurado contra o risco de incêndio e outro sinistro, que cause a destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do mesmo, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores, especialmente o complexo da Portaria e edificações das Áreas de Uso Comum.

Art. 51° - Na ocorrência de sinistro total ou parcial, ou se a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, os condôminos/proprietários reunir-se-ão em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão sobre a sua reconstrução, venda do terreno e materiais, ou ainda sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os mesmos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade autônoma e edificação, sempre pelo "quorum" mínimo de votos que representem, pelo menos a metade mais uma das frações ideais no solo e nas outras partes comuns.

Art. 52° - Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que nesta hipótese poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Art. 53° - Em caso de sinistro onde a situação for considerada inferior às acima expostas, a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTC**D promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

Art. 54° - Os condôminos/proprietários, que representem pelo menos a metade mais uma do total das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do empreendimento, ou sua alienação por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso, a critério de condenação do empreendimento pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Art. 55° - Em se realizando a venda do empreendimento se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos/proprietários, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias e construções.

Art. 56°- Em caso de desapropriação, abrangerá ela sempre a totalidade da edificação, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades autônomas e edificação expropriadas proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias, observando-se, ainda, as disposições do título aquisitivo firmado junto à EMPREENDEDORA do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

CAPÍTULO XI - DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

Art. 57° - O Condomínio possui os seguintes órgãos:

I - Assembléia Geral;

II - Conselho Consultivo;

III – Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;

IV - Comissões de Trabalho.

§ 1°: Os membros do Conselho Consultivo, da Comissão de Trabalho e o Administrador não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; entretanto, respondem civil e penalmente perante o condomínio, quando agirem com dolo, violação de lei ou desta Convenção, respeitado o devido processo legal.

§ 2°: Qualquer cargo eletivo para a Assembléia Geral, Conselho Consultivo ou Comissões de Trabalho, obrigatoriamente, somente poderá ser ocupado por um representante legalmente constituído do condômino/proprietário, desde que devidamente considerado condômino conforme os termos aqui definidos, sendo elegível apenas um representante por imóvel ou imóveis.

§ 3°: Independente do tipo da perda de mandato, inclusive por renúncia, de membro de qualquer um dos órgãos do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, este ficará impedido de participar como candidato a novo cargo eletivo por um período de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da data efetiva do desligamento.

Art. 58° - As condições e normas para que o condômino use do seu direito de se candidatar a qualquer cargo eletivo, o período de duração do mandato de cada um dos órgãos, forma da eleição e outros inerentes ao assunto, bem como as penalidades a que estarão sujeitas os membros eleitos, são as que constam desta convenção.

§ 1° - Para o preenchimento de cargos nos órgãos administrativos do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** serão formadas chapas, cujo número de candidatos constam nos títulos que tratam de cada um dos respectivos órgãos.

§ 2° - A Assembléia Geral poderá deliberar quanto ao melhor critério para o formato das chapas para a eleição.

§ 3° - Na Assembléia Geral Ordinária em que for realizada a eleição, cada condômino com direito a votar receberá tantas cédulas quantos votos tiver direito.

§ 4° - Ocorrendo empate entre as chapas, será vencedora aquela que tiver o maior número de membros presentes no local da Assembléia Geral no momento do encerramento da apuração e

contagem dos votos. Caso ocorra novo empate, a decisão será através de sorteio, devendo ser levado a termo na ata da Assembléia Geral todo o processo de desempate.

§ 5º - A eleição se dará por meio de escrutínio secreto. A apuração e contagem dos votos se dará imediatamente após o encerramento do horário findo para a votação, pelo presidente da Assembléia Geral, que anunciará o resultado imediatamente após o encerramento de todo o procedimento, devendo leva-lo a termo na ata da Assembléia Geral.

Art. 59º - As regras do processo eleitoral somente poderão ser alteradas pela Assembléia Geral Extraordinária, sendo que, para tanto, se exigirá a aprovação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos dos condôminos. Estas alterações somente regerão o processo eleitoral que ocorrer a no mínimo 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a data da assembléia em que ocorreram tais alterações.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLÉIA GERAL.

Art. 60º - A Assembléia Geral é o órgão soberano do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, sendo constituída por todos os condôminos/proprietários, os quais para serem votados e votar em deliberações e reuniões deverão estar quites com a tesouraria do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Assembléia Geral reunir-se-á:

I - Ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos (06) seis primeiros meses do ano, para aprovação das contas do ano anterior;

II - Ordinariamente a cada 02 (dois) anos, aproveitando-se da reunião para aprovação das contas do ano anterior, a fim de eleger o Conselho Consultivo;

III - Extraordinariamente, quando convocada pela Administração ou por 1/4. (um quarto) da totalidade dos condôminos ou pela unanimidade do Conselho Consultivo.

Art. 61º - As deliberações da Assembléia Geral obrigam os condôminos, bem como os demais órgãos do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

§ 1º - As deliberações da Assembléia Geral obrigam inclusive os condôminos dela ausentes.

§ 2º - As deliberações da Assembléia Geral somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembléia Geral, convocada especialmente para tanto, atentando-se, porém, para o quorum adiante exigido para tal.

§ 3º - As deliberações serão tomadas por meio de voto dos condôminos.

Art. 62º - Os votos dos condôminos serão indivisíveis e tomados de acordo com os seguintes critérios:

I - os votos dos condôminos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele (as duas devem ser adicionadas), sendo que a cada 1.000,00 m² (mil metros quadrados), desprezadas as frações, corresponde um voto;

II - os votos somente serão considerados como número inteiro, sendo que qualquer arredondamento somente se fará "para menos".

Art. 63º - As Assembléias Gerais serão convocadas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, por unanimidade do Conselho Consultivo ou por 1/4 (um quarto) da

totalidade dos condôminos, mediante edital de convocação que mencionará dia, hora e local da sua realização, bem como, expressa e claramente, a "ordem do dia" a ser debatida.

§ 1º: O edital de convocação da Assembléia Geral deverá ser publicado com a antecedência mínima de dez (10) dias da data de sua realização, através de jornal de grande circulação do Distrito Federal-DF ou comunicado, via carta registrada, a todos os condôminos. Este edital deverá também ser fixado no quadro de avisos do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** afixado na portaria do PARQUE, e, sempre que possível, deverá ser incluído no boleto de pagamento da contribuição mensal um aviso sobre a realização da assembléia.

§ 2º: O edital acima referido deverá, desde logo, consignar horários diferentes para a instalação da Assembléia Geral em primeira e em segunda convocação, bem como o quorum exigido para cada instalação.

§ 3º: Em segunda convocação a Assembléia Geral instalar-se-á no mesmo dia da primeira convocação, 30 (trinta) minutos após.

Art. 64º - A Assembléia Geral será instalada pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, quando por este convocada, pelo Presidente do Conselho Consultivo, quando por este convocada, ou pelo condômino com direito ao maior número de votos dentre aqueles que convocaram a dita assembléia (em caso de empate destes, aquele que o grupo "convocante" indicar).

§ 1º: O Presidente da Assembléia convidará um Secretário e, se for o caso, tantos outros quanto necessário para a realização e andamento dos trabalhos.

§ 2º: A representação de condômino na Assembléia Geral, por meio de procuração particular (desde que com reconhecimento de firma) ou instrumento público, será permitida, desde que cada procurador represente somente um único condômino, independente do número de votos a que tenha direito o representado, e desde que depositado o instrumento nas mãos do Presidente da Assembléia Geral anteriormente ao início desta. Sendo o procurador também condômino, este poderá votar por si e pelo representado, daí computando-se os votos de forma independente.

Art. 65º - Compete privativamente à Assembléia Geral Ordinária, aí se limitando sua competência:

I - Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo;

II - Apreciar e deliberar, mediante convocação da Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** (não o fazendo este, mediante convocação de 1/4 - um quarto - da totalidade dos condôminos), em caráter final, as contas do exercício anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO: Antes de submetido à Assembléia Geral Ordinária, as contas do exercício anterior deverão ter sido previamente apreciadas pelo Conselho Consultivo, que terá atribuição de Conselho Fiscal, com a emissão de parecer não vinculante.

Art. 66º - Compete à Assembléia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, exceto aqueles de competência privativa da Assembléia Geral Ordinária.

§ 1º: As deliberações da Assembléia Geral Extraordinária que visem alterar as disposições desta convenção dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos dos condôminos, inclusive daqueles em débito com a administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

§ 2º - Deliberações quanto à mudança da destinação do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, bem como de qualquer unidade imobiliária integrante do mesmo (unidade autônoma, unidade de uso comum ou portaria), depende da aprovação pela unanimidade da totalidade dos votos dos condôminos/proprietários, inclusive daqueles em débito com a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, se permitida por lei do Governo do Distrito Federal, anterior e específica.

§ 3º - Deliberações que visem tratar dos assuntos adiante relacionados dependerão da aprovação pela unanimidade da totalidade dos votos dos condôminos/proprietários.

I - Aprovação prévia dos projetos das construções, modificações ou acréscimos a serem executados nas Áreas Comuns - **AC**, inclusive as taxas cobradas.

§ 4º - O **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia - e conceito empregados nos Parques Tecnológicos existentes e demais estudos específicos realizados pela empreendedora e/ou por outras empresas contratadas por ela, sendo a utilização da marca designativa **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** uma concessão da empreendedora ao condomínio e condôminos. Porém, em função disto, quaisquer alterações às disposições desta convenção, que porventura, ainda que indiretamente, possam afetar o conceito proposto pela empreendedora ao **PARQUE**, deverão ser previamente analisadas e expressamente autorizadas pela mesma, afim de que tais alterações possam ser discutidas em Assembléia e efetivadas, especialmente e principalmente se tratarem de disposições referentes às Restrições Urbanísticas, afastamentos de divisas, ocupação, características das edificações, etc.

CAPÍTULO XIII - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 67º - A Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** será exercida por um Administrador, pessoa física ou jurídica, constituído pela TERRACAP e pelo Governo do Distrito Federal, e conhecido pela Assembléia Geral Ordinária dos condôminos, cujas atribuições e competências constam desta convenção, devendo este, porém, sempre que requisitado ou assim compreender necessário, realizar consulta junto ao Conselho Consultivo. As funções administrativas e os poderes de representação do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, atribuíveis ao Administrador, poderão ser exercidas por outrem, pessoa física ou jurídica, mediante aprovação prévia da Assembléia Geral.

CAPÍTULO XIV - DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 68º - O Conselho Consultivo é o órgão representativo dos condôminos, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos administrativos de interesse do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** e de competência do Administrador, sempre que por este requisitado, ou se assim o Conselho entender necessário, excluindo unicamente os privativos da Assembléia Geral, constituindo-se e com competência de acordo com o que constar nesta convenção.

Art. 69º - O Conselho Consultivo será composto por:

I - 05 (cinco) membros efetivos e 05 (cinco) membros suplentes, necessariamente condôminos (ou representantes de pessoas jurídicas que sejam condôminos), eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato, renovável, de 02 dois anos.

§ 1º - A eleição do conselho consultivo será na mesma Assembléia Geral em que se der a eleição do Administrador e concomitantemente à realização desta.

§ 2º - Os candidatos a membros do Conselho Consultivo formarão chapas com os nomes dos 05 (cinco) candidatos a membros efetivos e dos 05 (cinco) candidatos a membros suplentes, atribuindo designação (nome) à chapa, que deverá ser inscrita no processo eleitoral até 48hs (quarenta e oito horas) antes da data e horário de início da Assembléia Geral Ordinária em que se dará a eleição. Os 05 (cinco) candidatos a membros efetivos se organizarão em Presidente, Vice-Presidente e 1º, 2º e 3º Secretários do Conselho Consultivo.

§ 3º - A votação se dará por chapa, em escrutínio secreto, aplicando-se à mesma as disposições previstas nos Art. 57º e 58º.

Art. 70º - Os membros efetivos do Conselho Consultivo eleitos, tomarão posse em reunião do próprio Conselho, a qual deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a data da realização da eleição. Serão empossados como Presidente, Vice-Presidente e 1º, 2º e 3º Secretários, conforme organização da chapa na eleição.

I - O Vice-Presidente substituirá o Presidente em caso de ausência, temporária ou permanente, deste, e da mesma forma o 1º Secretário substituirá o Vice-Presidente, e assim sucessivamente. Os membros suplentes do Conselho Consultivo substituirão os efetivos, preenchendo suas vagas, temporária ou definitivamente, por convocação do então Presidente do Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando a substituição for temporária, tão logo o membro substituído reassuma sua "vaga", o substituto voltará para a sua "vaga" original, mas, se a substituição for definitiva, o substituto ocupará a vaga até o final do mandato do conselheiro substituído.

Art. 71º - O Conselho Consultivo não tem funções executivas, ficando assegurado, porém, aos Conselheiros, diante de sua mesa diretiva, solicitar informações a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, mediante requerimento escrito dirigido ao Administrador desta última, além das competências legalmente atribuídas ao Conselho Fiscal.

Art. 72º - Compete ao Conselho Consultivo:

- a - Ratificar ou não valores e condições de arrecadação das contribuições gerais ou específicas aprovadas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, bem como os valores das multas e penalidades impostas pelo Administrador, seja a que título for;
- b - Aprovar previamente qualquer reforma da Convenção a ser submetida à Assembléia Geral;
- c - Deliberar sobre os recursos interpostos pelos condôminos contra os atos praticados pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;
- d - Autorizar previamente aquisição, construção ou alienação de bens imóveis e operação que importem na constituição de ônus reais sobre bens do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, ou qualquer comprometimento extraordinário para este de natureza financeira, a serem aprovados posteriormente em assembléia extraordinária;
- e - Instruir penalidades por infração dos condôminos aos dispositivos da Convenção e de seu regulamento;
- t - Apreciar o Relatório Financeiro até o final do primeiro trimestre de cada ano, o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa e contas apresentadas pela Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, além de auxiliar esta na feitura do orçamento, e sobre eles emitir seu parecer, para posterior deliberação sobre os mesmos em Assembléia Geral;
- g - Interpretar as disposições desta convenção e suprir suas omissões, quando necessário, ressalvada a competência das Assembléias Gerais;

h - Assessorar a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** na solução de questões por este levadas a consulta perante o Conselho, sendo que a decisão daí advinda vinculará (obrigará) a Administração;

i - Aprovar ou rejeitar solicitação da Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** para a realização de despesas extraordinárias cuja urgência -- impossibilite a convocação de Assembléia Geral para deliberação;

j - Intervir e decidir impasse existente entre a Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, na qualidade de representante do Parque, e qualquer outro condômino;

k - Fiscalizar as atividades de representação e Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, sejam exercidas pelo Administrador ou por terceiro autorizado pela Assembléia Geral;

l - Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, a qualquer momento;

m - abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa.

Art. 73° - As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria simples de votos.

Art. 74° - O Conselho Consultivo reunir-se-á:

I - ordinariamente, uma vez por mês, por convocação de seu Presidente, para praticar os atos previstos no **Art. 72°**, quando for o caso;

II - extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, ressalvados os assuntos de competência privativa das Assembléias, desde que por convocação:

a - do Presidente do Conselho Consultivo;

b - de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Consultivo;

c - do Administrador.

III - Nas reuniões do Conselho Consultivo cada conselheiro tem direito a um voto, independentemente da área do terreno ou da área construída de que ele seja proprietário, compromissário comprador, ou cessionário, votando o Presidente em último lugar, cabendo-lhe, também, o voto de qualidade em caso de empate.

Art. 75° - O comparecimento às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro próprio.

Art. 76° - As reuniões do Conselho Consultivo serão abertas com a presença mínima de 03 (três) Conselheiros, podendo ser assistidas pelos membros suplentes que, porém, não terão direito a voto.

Art. 77° - As reuniões do Conselho Consultivo poderão ser assistidas pelo Administrador e condôminos em geral, não podendo intervirem na discussão, salvo quando para tanto autorizados, referentemente a assuntos previamente colocados em pauta pelo Presidente do Conselho.

Art. 78° - Após regularmente instalada a reunião, se necessário, o Conselho poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local; as deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários.

CAPÍTULO XV - DA ADMINISTRAÇÃO EXECUTIVA

Art. 79° - O Condomínio será administrado por um Administrador, detentor de amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, constituindo-se e com competência de acordo com o que constar nesta Convenção.

PARÁGRAFO ÚNICO: O mandato do Administrador compreenderá um período, renovável, de 2 dois anos.

Art. 80° - A eleição para a vaga de Administrador será realizada no primeiro semestre do ano, em Assembléia Geral Ordinária, concomitante à eleição do Conselho Consultivo.

§ 1° - O candidato à vaga de Administrador deverá apresentar-se como tal até 48hs (quarenta e oito horas) antes da realização da Assembléia Geral em que se dará a eleição, apresentando, ainda, conjuntamente, um candidato à vaga de subadministrador (necessariamente condômino), constituindo então a chapa que deverá ser designada por um nome.

§ 2° - A chapa será considerada eleita se obtiver a maioria simples dos votos dos condôminos presentes à Assembléia. Se isto não se der na primeira votação, se realizará uma segunda votação, na qual serão votadas as 02 (duas) chapas mais bem colocadas na primeira votação, sendo considerada eleita àquela que obtiver a maioria simples dos votos dos condôminos votantes.

§ 3° - A votação se dará por chapa, em escrutínio secreto, aplicando-se à mesma as disposições previstas nos **Art. 57° e 58°**.

Art. 81° - O Administrador tomará posse em até 30 (trinta) dias após a data da eleição.

Art. 82° - Ao Administrador incumbe todos os atos de administração e representação do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, competindo-lhe, além das disposições do Art. 1.348 do Código Civil, principalmente:

- a - Cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção, as deliberações do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral;
- b - Estimular o desenvolvimento de atividades condômino-culturais, tomar todas as providências necessárias à Administração do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, visando seu perfeito funcionamento e a consecução de seus objetivos;
- c - Organizar o relatório da prestação de contas e balanço do exercício anterior encaminhando tais documentos, até final do primeiro bimestre, para apreciação do Conselho Consultivo;
- d - Nomear comissões de trabalho, especificando de imediato suas funções, sendo que as mesmas serão órgãos auxiliares do Administrador, e seus membros exonerados "ad nutum" por este;
- e - Representar, ativa e passivamente o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os da cláusula "ad judícia", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber e dar quitação, e todos os demais necessários para o fiel cumprimento desta obrigação;
- t - Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenado dentro da verba específica estabelecida no orçamento do ano aprovado pela Assembléia Geral;
- g - Exercer a Administração interna do empreendimento, no que respeita a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os condôminos;

h - Arrecadar as contribuições e taxas dos condôminos e impor-lhes as multas estabelecidas em Lei, nesta Convenção e no Regimento Interno, promovendo cobrança dos valores atrasados, sujeitando-se o condômino no pagamento das custas judiciais e honorários de advogado, se necessário;

i - prestar contas à Assembléia Geral do exercício findo, com exibição dos documentos comprobatórios, apresentando o orçamento do ano que iniciará;

j - fazer sempre concorrência para os serviços do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao empreendimento, dentro da verba orçamentária, submetendo, previamente, à aprovação do Conselho Consultivo, as despesas extraordinárias se a urgência das medidas não autorizarem que se aguarde decisão em Assembléia;

k - contratar o seguro da edificação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica facultado ao Administrador contratar e rescindir contratos com terceiros para executar os serviços a que o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** se obriga.

Art. 83° - A representação ativa ou passiva do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** será exercida pelo Administrador.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Administrador poderá, outrossim, nomear procuradores, que representarão o condomínio, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele. À exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula "ad judicium", todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados.

Art. 84° - O Sub-Administrador substituirá o Administrador em caso de seus impedimentos, em caso de morte, renúncia ou destituição. Por sua vez, o Sub-Administrador será substituído pelo Presidente do Conselho Consultivo em caso de seus impedimentos, em caso de morte, renúncia ou destituição.

Art. 85° - As funções administrativas ou parte delas poderão ser delegadas pelo Administrador a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral.

Art. 86° - Das decisões do Administrador caberão recursos ao Conselho Consultivo, convocado a pedido do interessado, exceto se tratar de questão de competência privativa da Assembléia Geral. Ratificada a decisão do Administrador, pagará o recorrente eventuais despesas acarretadas com a convocação e realização da reunião do Conselho e ou Assembléia. Rejeitada tal decisão, as despesas correrão por conta do Condomínio.

Art. 87° - O Administrador poderá ser destituído por maioria absoluta da totalidade dos votos dos condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária para este fim especialmente convocada, se o mesmo praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

Art. 88° - O Administrador e o Sub-Administrador receberão a remuneração mensal que for fixada anualmente em Assembléia Geral Ordinária, se for fixada.

Art. 89° - Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Administrador, assumirá o cargo o Sub-Administrador, que o exercerá até o fim do mandato ou até a eleição do novo Administrador pela Assembléia Geral Ordinária, à escolha desta.

CAPÍTULO XVI - DA COMISSÃO DE TRABALHO

Art. 90° - Denomina-se Comissão de Trabalho o grupo de condôminos, indicados pelo Administrador do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, chamados a colaborar em funções específicas e estabelecidas no ato de sua criação, em número que reputar o Administrador necessário, sem qualquer remuneração.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Comissão de Trabalho será dirigida por um coordenador, o qual se reportará ao membro indicado no ato da criação, com o tempo de 1 (um) ano de mandato.

CAPÍTULO XVII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 91° - Os condôminos, em atraso no pagamento das contribuições e taxas que lhes couberem nas despesas do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, formação de fundo de reserva e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações, salvo nos casos, previstos nesta Convenção. Se, não obstante esta proibição, tomarem parte nas assembleias, os seus votos serão nulos.

Art. 92° - As decisões das Assembleias serão registradas em ata, lavrada em livro próprio, pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão todas rubricadas pelo presidente, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo secretário e presidente da Assembleia Geral, membros do Conselho consultivo presentes e pelo Administrador, delas remetendo o Administrador, no prazo de oito dias subseqüentes, cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolo, embora fiquem todos obrigados a respeitar as decisões ali tomadas, independentemente de seu recebimento. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem, indicando sua unidade autônoma.

Art. 93° - Todas e quaisquer ocorrências referentes ao empreendimento serão registradas em livro especial, devidamente autenticado pelo Administrador, que ficará na portaria para exame de qualquer condômino.

Art. 94° - Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe compete em até quinze dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito do tema mediante requerimento dos interessados.

CAPÍTULO XVIII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO ENTRE OS CONDÔMINOS

Art. 95° - Cada condômino concorrerá para as despesas do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, recolhendo as respectivas contribuições e/ou taxas até o 5° (quinto) dia de cada mês. Concorrerá, ainda, cada condômino, com as cotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as até 10 (dez) dias após o aviso do Administrador, expedido por carta registrada ou mediante protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar o recolhimento em prestações, com autorização expressa do Conselho Consultivo. A fixação da cota parte do rateio das despesas do empreendimento considerará a forma já avocada nesta convenção, sendo estabelecido em Assembleia um valor mensal previsto das despesas, para cálculo das devidas contribuições, que atinjam no mínimo o valor das despesas comprovadas ou a média do exercício anterior.

Art. 96° - Constituem encargos, suportados por cada um dos condôminos através da cota parte do rateio das despesas condominiais, cota esta calculada conforme estabelecido anteriormente:

a - O prêmio do seguro;

- b** - Tributos lançados sobre parcelas do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, que não as Unidades Autônomas que para fins tributários serão tratadas como imóveis isolados;
- c** - Honorários do Administrador, se existirem, e salários dos demais empregados;
- d** - As despesas de administração, manutenção e conservação do empreendimento, e asseio de tudo que for comum;
- e** - As despesas de água, força elétrica e iluminação correspondente às partes de uso comum e áreas gerais do empreendimento;
- f** - As obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do empreendimento e às partes de propriedade comum;
- g** - Fica estabelecido que a cada seis meses será promovida a dedetização geral do empreendimento, devendo os condôminos colaborar nas despesas e, principalmente, facilitando o acesso às respectivas unidades autônomas;
- h** - Quaisquer outros gastos e encargos que por sua natureza incidam sobre o **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**;

§ 1º: O condômino que aumentar as despesas comuns por interesse seu, ou culpa sua, pagará no devido tempo o excesso a que der causa.

Art. 97º - Cabe ao Administrador arrecadar as contribuições, competindo-lhe a cobrança extrajudicial e judicial dos valores atrasados, sujeitando-se, o condômino, ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado.

Art. 98º - O condômino, que não pagar a sua contribuição no prazo fixado, fica sujeito aos juros moratórios de 3,5% (três e meio por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito total, o qual será atualizado com a aplicação do índice de correção monetária levantado e utilizado pelo Governo Federal.

Art. 99º - As obras que a todos interessarem, referentes à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum a todos os condôminos, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo o Administrador, ou outra pessoa indicada pela Assembléia, ficar encarregado de mandar executá-las.

Art. 100º - A renúncia de qualquer dos condôminos aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Art. 101º - As despesas com a remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns serão cobradas do condômino da unidade autônoma que tiver dado causa, podendo ainda o Administrador cobrar o armazenamento e devendo impor a multa prevista nesta Convenção.

Art. 102º - Todas as instalações internas de água, luz, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma serão reparadas à custa de seu respectivo condômino, quando o estrago se der fora das linhas tronco. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será consertado e reparado por seu respectivo condômino e à sua custa.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, empregado ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão mandados executar pelo Administrador e correrão por conta de todos os condôminos.

Art. 103° - Caso comprove-se que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer condômino, inquilino seu, empregado ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo Administrador, porém as despesas correrão por conta do condômino que estará obrigado, ainda, pelo pagamento de multa, variável de 2% sobre o valor total da despesa até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, independentemente das perdas e danos que se apurem.

CAPÍTULO XIX - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 104° - Fica criado pela presente Convenção de Condomínio o "**FUNDO DE RESERVA**" do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**, que será constituído das seguintes contribuições:

a - dos juros moratórios, correção monetária, multas e penalidades previstas nesta Convenção e que venham ser cobradas dos condôminos;

b - 10% (dez por cento) das contribuições e/ou taxas mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

Art. 105° - A contabilização do fundo de reserva obedecerá ao mesmo critério das despesas do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD**.

Art. 106° - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento, dependendo sua utilização de autorização prévia do Conselho Consultivo e posterior ratificação pela Assembléia Geral, sempre que assim exigir a urgência da realização do gasto.

CAPÍTULO XX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

Art. 107° - Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, do domínio, posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção dando ciência ao Administrador, por escrito, no prazo de 10 dias.

Art. 108° - No caso de não observância ao disposto na cláusula anterior, o infrator fica sujeito à multa correspondente a uma quota condominial, cobrável pelo Administrador quando tiver ciência do fato. O Administrador não só cobrará a multa, como também promoverá a notificação judicial do infrator e do terceiro que com ele contratar, para ciência de que é obrigado a cumprir a presente Convenção, correndo todas as despesas judiciais e extrajudiciais, bem como honorários de advogado por conta do proprietário infrator, sem prejuízo das disposições desta convenção.

Art. 109° - Poderão os condôminos alienar ou onerar suas unidades autônomas independentemente de consulta aos demais proprietários. Entretanto as unidades autônomas não podem ser fracionadas para venda ou aluguel.

Art. 110° - Em nenhuma hipótese o terreno onde se encontra o conjunto de edificações, especialmente as **Áreas Comuns - AC**, poderá ser desmembrado, salvo quando da reconstrução total, mediante aprovação em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim; e legislação específica o autorizando.

Art. 111° - Os condôminos se obrigam a respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a presente Convenção de Condomínio, zelando por seu fiel cumprimento.

Art. 112° - À incorporadora/construtora/vendedora fica assegurado, em caráter definitivo, o direito de colocar na portaria ou em local de sua livre escolha no **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL**

- **PTCD**, placa alusiva ao empreendimento ou painel, sem, com isso, ter que realizar qualquer contraprestação, pecuniária ou não, para o **PARQUE** ou qualquer dos condôminos.

Art. 113° - O **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** não será, em hipótese alguma, responsabilizado por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, acessórios ou quaisquer outros bens que permaneçam nas garagens, nas áreas privativas e comuns ou dentro dos veículos, renunciando os condôminos inquilinos ou visitantes, expressamente, a qualquer tipo de reclamação, ação ou indenização civil, inclusive por acidentes pessoais ocorridos nas dependências do **PARQUE**.

Art. 114° - A incorporadora/construtora/vendedora, após a conclusão da obra, realizará a entrega efetiva do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** aos condôminos, sendo que os serviços de vigilância, manutenção e conservação do empreendimento, bem com a ligação de energia elétrica, água e esgoto das áreas de uso comum e portaria, estarão implantados e em funcionamento, de forma que a mesma permanecerá à frente da "administração" do **PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - PTCD** pelo prazo de 06 (seis) a 48 (quarenta e oito) meses.

Art. 115° - Fica eleito o foro de Brasília-DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente Convenção de Condomínio.

Brasília-DF, 03 de abril de 2007.

TERRACAP

Agencia de Desenvolvimento do Distrito Federal
(qualificar)

BANCO DO BRASIL S.A

(qualificar)

Testemunhas:

1)

Nome:

RG:

CPF:

2)

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I.

Quadro de Cálculo de Áreas.

ANEXO II.

Quadro Demonstrativo de Confrontações (Delimitações).

QUADRO

ENDEREÇO		CONFRONTAÇÕES				
QUADRA	CONJUNTO/AE	Frete	Fundo	Lateral Direita	Lateral Esquerda	Chanfro
Central						
	A	Via C 1	Área Comum	Via 01	Área Comum	-----
	B	Via 01	Área comum	Área Comum	Área Comum	-----
	C	Via C 1	Via C 2	Área Comum	Via 01	-----
	D	Via C 1	Via C 2	Via Perimetral	Área Comum	-----
	E	Via Principal	Via Perimetral	Via C 02	Via C 01	-----
	F	Via Perimetral	Área Comum	Via Perimetral	Via C 02	-----
01						
	A	Via Perimetral	Área Pública	Área Comum	Área Comum	Área Comum
	B	Via Perimetral	Via C 2	Via 01	Área Comum	Via Perimetral +Via 01, Via 01 +Via C 02 e Área Comum.
	C	Via 01	Área Comum	Via Perimetral	Área Comum	Via 01 e Via Perimetral.
02						
	A	Via Perimetral	Área Pública	AE 02		-----
	B	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum		Área Comum
	C	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum		Via Perimetral +Área Comum
	AE - 01	Via Perimetral + conj. A + AE 03 + AE 04 e AE 05.	Lote 02	Área Pública	Área Pública	-----
	AE - 02	Via Perimetral	Área Pública	Área Comum	Conj. A	-----
	AE - 03	Via 02	AE - 01	AE 04	Área Pública	-----
	AE - 04	Via 02	AE - 01	AE 05	AE 03 + Área Comum	-----
	AE - 05	Via 02	AE - 01	Via Perimetral	AE 04	-----
03						
	A	Via Perimetral	Área Pública	AE 01, AE 02 e AE 03	Área Comum	-----
	B	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum	Área Comum	Área Comum
	C	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum	Área Comum	Área Comum
	AE - 01	Via 02	Conjunto A	Área Pública	AE 02	-----
	AE - 02	Via 02	Conjunto A	AE 01	AE 03	-----
	AE - 03	Via 02	Conjunto A	AE 02	Área Comum	Área Comum
04						
	A	Via Perimetral	Área Pública	Área Comum	Área Comum	-----
	B	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum	Área Comum	-----
	C	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum	Área Comum	Área Comum
05						
	A	Via Perimetral	Área Pública	Área Comum	Via Principal	Área Comum
	B	Via Principal	Área Comum	Via 03	Área Comum	Área Comum + Via 03.
	AE - 01	Via Perimetral	Área Comum	Área Comum	Área Comum	-----
	AE - 02	Via Principal	Área Comum	Via Principal	Área Comum	-----

