

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CANTO DAS ÁGUAS

MINUTA DO TEXTO FINAL CONSOLIDADO

PRIMEIRA - DOS IMÓVEIS DA OUTORGANTE

1.1 - A Outorgante da Convenção de Condomínio, em sua redação anterior, conforme Escritura Pública de Constituição, lavrada no Livro 756-N, fls. 087 a 106 do Cartório do 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte–MG, PAINEIRAS URBANIZAÇÃO LTDA., sociedade comercial com sede EM Belo Horizonte, na Rua Sarzedo, 24, inscrita no CGC/MF sob o nº 20.493.516/0001-22, Inscrição Estadual isenta, desenvolveu o projeto denominado Canto das Águas em parte dos terrenos de dois imóveis de sua propriedade, com áreas respectivas de 62,24 há e de 189,26.52 há, havidos por justo título, conforme matrículas de números 19.578 e 17.794 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima, neste Estado, ambos situados no Município de Rio Acima, com as denominações de "Fazenda do Engenho" e "Casa Nova".

1.2 - O Condomínio Canto das Águas encontra-se constituído por Escritura Pública de Constituição lavrada no Livro 756-N, fls. 087 a 106, do Cartório do 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte, sendo que a gestão e administração do Condomínio é atribuição dos condôminos, detentores exclusivos, na forma dos artigos 1.351 e seguintes do Código Civil, de competência para deliberar sobre modificações na Convenção do Condomínio.

1.3 - O Condomínio Canto das Águas é autônomo e desvinculado de quaisquer outros condomínios ou associações que venham a ser constituídos em terrenos vizinhos, sendo vedada a utilização de suas áreas comuns, salvo expressa autorização aprovada em Assembléia por dois terços dos condôminos.

SEGUNDA - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO "CANTO DAS ÁGUAS"

2.1 - A Outorgante da Convenção de Condomínio, em sua redação anterior, PAINEIRAS URBANIZAÇÃO LTDA, aprovou junto ao Município de Rio Acima, pelo Decreto nº 11, de 27.08.90, o parcelamento urbano denominado "CANTO DAS ÁGUAS - SEÇÃO I", com uma área total 2.401.862,00 m² (dois milhões, quatrocentos e um mil, oitocentos e sessenta e dois metros quadrados), registrado na matrícula nº 20.842 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima, MG. A área total do empreendimento "CANTO DAS ÁGUAS - SEÇÃO I" distribuído da seguinte forma:

I - ÁREA DO CONDOMÍNIO

960.872,00 m² de área de lotes com destinação residencial, totalizando 723 lotes;

ÁREA COMUM

– 540.990,65m², destinados a área verde.

- 1.000 m² de área comum (antigo piquete do Centro Hípico), constituída pelo lote 10 da Quadra 8, cuja destinação será aprovada em Assembléia Geral;

- 58.400,00 m² de área de servidão constituída em favor da CEMIG;

- 562.333,35 m² de área remanescente onde a Empreendedora e o Condomínio executaram benfeitorias assim distribuídas:

a) Área de 440.648,35 m², onde foi edificado um clube social, com áreas de lazer e benfeitorias, havendo, ainda, na área:

a.1. Barragem de concreto com 80 m de vão;

a.2. Espelho d'água de 160.000 m²;

a.3. quatro tanques de alevinagem;

a.4. Trilhas para caminhadas e "Cooper";

a.5. Quiosque com banheiro junto à Cachoeira do Pastinho;

a.6. Construção de piscina natural no poço da Cachoeira de Pastinho;

a.7. cinco quadras de tênis e 1 paredão;

a.8. cinco quadras de peteca;

a.9. uma quadra poliesportiva;

a.10. uma quadra de futsal;

a.11. uma quadra de vôlei de areia;

a.12. uma quadra de "squash";

a.13. um campo de futebol

a.15. uma sede social composta de restaurante, cozinha industrial, salão de jogos, vestiários, sauna, varanda, área administrativa, piscina e bar;

a.16. um estacionamento;

a.17. um centro hípico com pista de treinamento, pista de provas, esterqueiras, piquetes, baias e áreas de expansão das baias, cuja destinação será dada pelo Síndico, mediante aprovação em Assembléia Geral e observado o disposto na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS, Item 18.6.

a.18. áreas verdes em torno de outras cachoeiras e Ribeirão do Mingú;

b) Área de 37.100,00 m² onde foi edificada pequena fazenda dotada de curral sala de ordenha, tanques de água; esterqueira e capineira.

b.1) A fazenda mencionada nesse item "b" foi desativada após a outorga e aprovação da Convenção, em sua redação original. A área foi transformada, exclusivamente com recursos do Condomínio, no Espaço Ágora do Urucum, que inclui salão de eventos dotado de balcão de bar, churrasqueiras, defumador, fogão e forno à lenha, cozinha, despensa e banheiros, além de área anexa, dotada de auditório, salão, banheiros e sala de apoio. O Condomínio também edificou na área, galinheiro, galpões e edificações com estufas e viveiros de mudas;

c) Área de 21.940,00 m² (antigo piquete do centro hípico) cuja destinação será dada pela Assembléia Geral observado o disposto na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA-DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS, Item 18.6.

d) Área de 5.850,00 m² destinada a portaria e lago adjacente.

e) Área de 56.795,00 m² destinada a faixa de segurança.

II- OUTRAS ÁREAS

a) Área de 231.231,00 m² ocupada pelas vias de circulação;

b) Área de 32.894,00 m² destinada ao Município;

c) Área de 14.141,00 m² destinada, preferencialmente, à área comercial, totalizando 26 lotes, nas Quadras 39, 40 e 41.

2.2 - A área verde de 540.990,65 m², constituída como reserva ecológica, dotada de floresta nativa, bosques e capoeiras são cortados por curso de água, com cachoeiras e quedas, que integram o loteamento. A reserva ecológica foi construída por gravame no imóvel com a cláusula de perpetuidade de preservação, conforme constante da matrícula AV-2-17.794, subscrito pela Empreendedora e pelo Instituto Estadual de Florestas - IEF.

2.3 - Os lagos e lagoas existentes na área remanescente de 562.333,35 m² se destinam a compor um ambiente propício ao descanso e retiro dos proprietários, vedado o uso de quaisquer embarcações e veículos a motor, conforme estabelecido no Certificado 058, expedido pelo Conselho Estadual de Política Ambiental em 23.09.93.

2.4 - Com base em permissão que lhe foi dada pelo Município de Rio Acima – MG conforme estabelecido na Lei Municipal nº 941 de 02 de março de 1994, alterada pela Lei Municipal nº 1.199 de 18 de dezembro de 2003 e o Decreto nº 019 de 12 de junho de 2001, foi edificada uma portaria para controlar o acesso dos proprietários, de seus dependentes, de convidados e de visitantes, de forma a manter o loteamento e as áreas comuns sob constante fiscalização e vigilância, segurança essa que será regulada pela presente Convenção e pelo Regulamento Interno.

2.5 - A Outorgante da Convenção de Condomínio, em sua redação anterior, PAINEIRAS URBANIZAÇÃO LTDA construiu, fora da área onde se localiza a empreendimento "CANTO DAS ÁGUAS - SEÇÃO I", para servir ao loteamento, um sistema de captação de água com os seguintes equipamentos: rede de captação, estação de tratamento de água e dois reservatórios: tendo executado, dentro da área do empreendimento "CANTO DAS ÁGUAS - SEÇÃO I", a rede de distribuição para uso dos proprietários, além de um sistema de fornecimento de energia elétrica, de acordo com os padrões da CEMIG, ficando assegurada ao condomínio a servidão de passagem necessária para acesso ao sistema de captação de água localizada fora da área do condomínio.

2.6 – Ao Centro Hípico, previsto nos Itens 2.6, 2.6.1 e 2.6.2 da Convenção de Condomínio, em sua redação original, será dada nova destinação, respeitado o direito de propriedade de uma das baias decorrente de decisão judicial e o disposto na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS, Item 18.6; aplicando-se as regras anteriores, ora revogadas, no que couber, na solução de questões pendentes e rateio de despesas.

REVOGADOS OS ITENS 2.6.1 E 2.6.2

2.7 - Em área vizinha ao loteamento, a Outorgante da Convenção de Condomínio, em sua redação anterior, PAINEIRAS URBANIZAÇÃO LTDA, destinou uma área de apoio comercial, que será limitada a 26 (vinte e seis) unidades comerciais formadas pelos lotes de nºs 1 a 4 da quadra 39, 1 a 12 da quadra 40 e 1 a 10 da quadra 41, que poderão receber a edificação de uma única unidade comercial ou de múltiplas unidades comerciais autônomas, sendo seu funcionamento regulado através de convenção específica.

2.7.1– A referida convenção deverá conter as restrições necessárias a fim de que o funcionamento da área de apoio comercial não prejudique o sossego e a tranquilidade dos Condôminos.

2.8 – Constituem também bens comuns, além daqueles especificados na CLÁUSULA SEGUNDA, Inciso I, item 2.1, “a”, as seguintes benfeitorias realizadas exclusivamente pelo Condomínio Canto das Águas, após a outorga e aprovação da Convenção de Condomínio, em sua redação original:

- a) melhorias no campo de futebol oficial, tais como gramado, alambrados, vestiários e banheiros;
- b) quadra de tênis rápida e paredão de treinamento;
- c) quiosque de alvenaria na área náutica, com terraço, cozinha e bar;
- d) estacionamento e banheiro próximos à cachoeira Braúnas;
- e) scotch-bar e cobertura das varandas do prédio da sede;
- f) melhorias na sede social, tais como ampliação da cozinha do restaurante, construção do restaurante dos empregados com banheiros e salas anexa e cobertura das varandas no andar superior; instalações de escritório e academia de ginástica no andar inferior;
- g) edificação das salas para escritório, salão de jogos e academia de ginástica;
- h) reforma da sauna e área de lazer contígua;
- i) reforma da barragem da cachoeira Pastinho II;
- j) edificação de auditório, banheiros, salão, sala e jardins anexos no local onde funcionava o curral e a ordenha da Fazendinha;
- k) edificação de salão de recepções, dotado de cozinha, despensa e banheiros, equipado com churrasqueira, fogão e forno de lenha e defumador;
- l) edificação dos galpões onde hoje funcionam marcenaria e depósito;
- m) reforma e informatização da portaria;
- n) dois campos de futebol society.

TERCEIRA - DOS OBJETIVOS DO CONDOMÍNIO

3.1 - Os Condôminos decidem estabelecer como objetivos prioritários do condomínio "CANTO DAS ÁGUAS", além de outros previstos nessa Convenção, os seguintes:

- a. Propiciar o convívio harmônico dos Condôminos, de seus familiares e convidados, em ambiente saudável de moradia e de lazer;
- b. Propiciar as atividades sociais, recreativas, esportivas e culturais entre os Condôminos, suas famílias e convidados;
- c. Assegurar a preservação do bem estar comum dos proprietários de unidades imobiliárias no loteamento, inclusive em relação ao uso indevido e danoso das mesmas, de acordo com o Regulamento sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente;
- d. Assegurar a proteção e conservação do meio ambiente em todas as áreas de sua propriedade e nas áreas circunvizinhas, bem como a conservação do patrimônio coletivo, de acordo com o Regulamento sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente - RIMA, e com observância da legislação ambiental municipal, estadual e federal;
- e. Assegurar a defesa, junto aos órgãos do poder público e a terceiros em geral, dos interesses dos Condôminos, em todos os assuntos de interesse coletivo;
- f. Assegurar os serviços de interesse coletivo dos Condôminos, tais como a coleta de lixo, o controle da portaria, a segurança e a vigilância interna, a conservação e manutenção de ruas, passagens, cercas das divisas, áreas verdes e jardins, do clube esportivo e social, das cachoeiras e dos demais equipamentos e instalações pertencentes ao condomínio.

3.2 - Os órgãos de administração do condomínio elaborarão e farão aprovar, na forma prevista nesta Convenção, as normas e regulamentos complementares necessários para que sejam plenamente atingidos os objetivos do condomínio estabelecidos no item 3.1 desta cláusula.

3.3 - Os objetivos prioritários mencionados nessa CLAUSULA são relacionados a título de exemplificação e devem ser perseguidos pela administração do condomínio, não consistindo, todavia, em obrigações do condomínio, que não poderá ser responsabilizado pelos condôminos sob a alegação de descumprimento ou cumprimento imperfeito das atribuições decorrentes dos objetos prioritários.

QUARTA - DO CONDOMÍNIO

4.1 Constitui objeto da presente Convenção de Condomínio o parcelamento urbano denominado "CANTO DAS ÁGUAS - SEÇÃO I", com os seus lotes descritos no item 4.1.1 desta cláusula, bem como as áreas comuns e benfeitorias construídas para uso comum, descritas no item 2.1 inciso I e no item 2.8, letras "a" a "n", da Cláusula Segunda. Excluem-se do condomínio a área de 231.231,00 m² referente às vias de circulação, a área institucional de 32.894,00 m² destinada ao Município de Rio Acima, e os 26 lotes destinados à área comercial, referida no item 2.7 da presente.

4.1.1 - Os bens de domínio e uso exclusivo constituem 723 (setecentos e vinte e três) lotes com as áreas, limites e confrontações da planta respectiva devidamente aprovada pelo Município de Rio Acima - MG com a seguinte distribuição:

Lotes de nºs 01 a 04 da quadra 01; lotes de nºs 01 a 62 da quadra 02; lotes de nºs 01 a 16 da quadra 03; lotes de nºs 01 a 10 da quadra 04; lotes de nºs 01 a 60 da quadra 05; lote de nº01 da quadra 06; lotes de nºs 01 a 05 da quadra 07; lotes de nºs 01 a 09 da quadra 08; lotes de nºs 01 a 04 da quadra 09; lotes de nºs 01 a 03 da quadra 10; lotes de nºs 01 a 08 da quadra 11; lotes de nºs 01 a 09 da quadra 12, lotes de nºs 01 a 12 da quadra 13; lotes de nºs 01 a 06 da quadra 14; lotes de nºs 01 a 04 da quadra 15; lotes de nºs 01 a 15 da quadra 16; lotes de nºs 01 a 12 da quadra 17; lotes de nºs 01 a 12 da quadra 18; lotes de nºs 01 a 11 e de 13 a 18 da quadra 19; lotes de nºs 01 a 37 da quadra 20; lotes de nºs 01 a 52 da quadra 21; lotes de nºs 01 a 17 da quadra 22; lotes de nºs 01 a 25 da quadra 23; lotes de nºs 01 a 36 da quadra 24; lotes de nºs 01 a 42 da quadra 25; lotes de nºs 01 a 20 da quadra 26; lotes de nºs 01 a 19 da quadra 27; lotes de nº 01 a 10 da quadra 28; lotes de nºs 01 a 08 da quadra 29; lotes de nºs 01 a 48 da quadra 30; lotes de nºs 01 a 05 da quadra 31; lotes de nºs 01 a 28 da quadra 32; lotes de nºs 01 a 49 da quadra 33; lote de nº 01 da quadra 34; lotes de nºs 01 a 13 da quadra 35; lotes 01 a 27 da quadra 36; lotes de nºs 01 a 05 da quadra 37; lotes de nºs 01 a 11 da quadra 38 e lote de nº 01 da quadra 42.

4.1.2 - Estão excluídos da relação constante do item 4.1.1 desta cláusula os 26 (vinte e seis) lotes destinados à instalação da área de apoio comercial, referida no item 2.7 da presente, e que não integram o condomínio.

REVOGADO O ITEM 4.1.3

REVOGADO O ITEM 4.1.4

4.2 - Os lotes referidos no item 4.1.1 desta cláusula são destinados à residência de seus proprietários, em unidades uni familiares, proibida a edificação para uso coletivo. A cada unidade imobiliária residencial corresponderá 1 (uma) cota do clube de lazer, esporte e recreio e direito de uso das demais áreas em comum, observadas as restrições contidas nessa Convenção, no Regimento Interno ou em regulamentos.

4.2.1 - No caso de haver mais de um proprietário para uma mesma unidade residencial sem prejuízo da responsabilidade solidária dos proprietários pelo pagamento das contribuições ordinárias e extraordinárias devidas ao condomínio, deverá ser indicado um representante para exercer os direitos e obrigações perante o condomínio.

4.2.2 - No caso de ser a unidade residencial de propriedade de pessoa jurídica, deverá ser indicado, na forma prevista atos constituídos da mesma, um representante para exercer os respectivos direitos e obrigações daquela perante o condomínio.

4.3 - Fica expressamente acordado entre as partes que as construções nos lotes referidos no item 4.1.1 desta cláusula obedecerão ao Regulamento sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente, e cujos termos são de pleno conhecimento das partes, e as normas posteriores aprovadas pelo condomínio.

QUINTA - DIREITOS RESERVADOS À EMPREENDEDORA

CLAUSULA REVOGADA INTEGRALMENTE

SEXTA - DOS BENS COMUNS

6.1 - As partes declaram que são bens comuns do condomínio, por força desta Convenção, desde 24 de outubro de 1995, as áreas comuns descritas no item 2.1, Inciso I, da Cláusula Segunda, bem como todas as benfeitorias nelas construídas, inclusive as relacionadas na Clausula Segunda, item 2.8, excetuadas as áreas referidas no item 2.1, Inciso II, da Cláusula Segunda.

SÉTIMA - DOS BENS PÚBLICOS

7.1 - Constituem bens públicos as ruas, avenidas e o sistema de distribuição de energia elétrica instalado no "CANTO DAS ÁGUAS", até o ponto de sua inserção nas instalações de propriedade exclusiva ou condominial, os quais ficarão sujeitos a regime jurídico, de permissão de uso.

OITAVA - DO REGIME DE FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

8.1 - A cada unidade imobiliária residencial exclusiva do "CANTO DAS ÁGUAS", conforme descrito no item 4.1.1 da Cláusula Quarta, corresponderá fração das áreas comuns e suas acessões.

8.1.1 - As frações ideais correspondente às unidades imobiliárias residenciais exclusivas do "CANTO DAS ÁGUAS", conforme descrito no item 4.1.1 da Cláusula Quarta, são aquelas indicadas no Anexo V que faz parte integrante da presente convenção.

REVOGADOS OS ITENS 8.2 , 8.3.

NONA - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

9.1 - São direitos dos Condôminos, além daqueles previstos em lei:

- a. Usar, gozar e dispor de sua unidade, de acordo com o seu destino residencial, desde que não prejudique a propriedade de seus vizinhos e respeite as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e das demais normas e regulamentos que venham a ser aprovados;
- b. Usar e gozar das partes comuns do condomínio e das benfeitorias construídas para uso comum, desde que não prejudique os demais Condôminos e respeite as normas consagradas na presente Convenção, o Regimento Interno e as demais normas e regulamentos que venham a ser aprovados;

- c. Participar das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, votar e ser votado, examinar a qualquer tempo livros e documentos da Administração do condomínio, pedir esclarecimentos ao Síndico e solicitar informações de seu interesse.
- d. Utilizar as instalações do clube de lazer, desde que observadas as normas complementares à presente Convenção;
- e. Solicitar ao Síndico ou Subsíndico da área social, a locação de instalações do condomínio para festas particulares, mediante reserva e orçamento prévios, desde que observadas as normas complementares à presente Convenção;

9.2 - O direito ao uso e gozo das áreas de acesso controlado do condomínio e das benfeitorias construídas para uso comum será do Condômino, extensivo ao seu cônjuge, bem como a seus respectivos ascendentes e descendentes, por consangüinidade e afinidade, até o segundo grau, conforme as disposições pertinentes do Regulamento Interno.

9.3 - O ingresso de visitantes dos Condôminos nas áreas comuns do condomínio, na sede social e no clube de lazer será objeto de regulamento específico, que será aprovado pelo Conselho Deliberativo e Fiscal. O regulamento poderá vedar a expedição de convites para locatários de imóveis no Condomínio, nas situações que especificar.

DÉCIMA - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS, DAS VEDAÇÕES E DAS PENALIDADES

10.1 - Constituem deveres dos Condôminos, além daqueles previstos em lei:

- a. Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção e as demais normas e regulamentos do condomínio, guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, de forma a que não se desvirtuem os objetivos do condomínio;
- b. Contribuir pontualmente para as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, conforme a determinação das respectivas Assembléias Gerais de Condôminos, atendendo e acatando as decisões nas épocas próprias;
- c. Respeitar as normas do Regulamento sobre o Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente, bem como as recomendações constantes do Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA;
- d. Respeitar as normas de boa vizinhança, não utilizando de forma nociva de quaisquer aparelhos que produzam som, conforme disposto em regulamento aprovado pelo Conselho Deliberativo e Fiscal. Incluem-se nesta obrigação o respeito às normas do Condomínio e as relativas aos artigos 1.277 e 1.280 do Código Civil no que diz respeito às regras de boa vizinhança, de forma a impedir o mau uso da propriedade e o prejuízo a terceiros;
- e. Não utilizar as áreas comuns do condomínio de forma a causar incômodo a terceiros;
- f. Zelar para que seus dependentes, convidados e prestadores de serviço, diretos e indiretos, observem a presente Convenção, o Regimento Interno e os Regulamentos;
- g. Comunicar ao Síndico todas as irregularidades ou atos nocivos que prejudiquem ou possam vir a prejudicar o condomínio.

- h. Os Condôminos deverão guardar na sede social, no clube de lazer e nas demais áreas comuns, respeito e decoro em sua permanência, obrigações essas extensiva a seus familiares, acompanhantes e convidados;
- i. Manter atualizado seu endereço para correspondência e seus telefones perante a secretaria do Condomínio.

10.2 – O Condômino que não cumprir com os deveres previstos na legislação, em especial no artigo 1.336 do Código Civil, nessa Convenção, no Regimento Interno, nos Regulamentos e nas demais normas complementares editadas pelo condomínio, estará sujeito à imposição de multa, aplicada pelo Síndico de até cinco vezes o valor de sua contribuição mensal, independente de perdas e danos, na forma do artigo 1.336, parágrafo 2º, do Código Civil.

10.2.1 – O Condômino infrator será notificado para se manifestar sobre os fatos motivadores da multa no prazo de 10 (dez) dias corridos, cabendo ao Síndico, após esse prazo, analisar as razões apresentadas pelo Condômino e decidir. Da decisão do Síndico que impuser qualquer penalidade caberá recurso com efeito suspensivo, ao Conselho Deliberativo e Fiscal, no prazo de 10 (dez) dias corridos.

10.2.1.1 – As notificações previstas nesse artigo poderão ser feitas pessoalmente, por carta com AR, ou por meio de mensagem eletrônica enviada ao endereço eletrônico autorizado pelo condômino.

10.3 - O condômino que não pagar sua contribuição ficara sujeito a juros moratórios legalmente previstos sobre os débitos em atraso, além de multa de dois por cento sobre o debito.

10.3.1 – Sem prejuízo do disposto no item 10.3 o condômino que não pagar sua contribuição para as despesas do condomínio poderá ser impedido, juntamente com seus dependentes, de acessar as áreas com acesso controlado do condomínio.

10.4 – As penalidades previstas no item 10.2 serão aplicadas sem prejuízo da aplicação da multa prevista no artigo 1.337 do Código Civil, nos casos cabíveis, em especial verificando-se reiterada inadimplência do condômino.

10.5 – O Regimento Interno ou outras normas complementares à presente Convenção poderão vedar ou impor restrições, nas situações que especificarem, à perturbação do sossego e da ordem, à circulação de animais domésticos nas áreas comuns do condomínio, incorrendo os condôminos transgressores das vedações nas penalidades especificadas no Regimento ou nas respectivas normas.

10.6 – É expressamente vedada a permanência nas áreas comuns do condomínio, de animais domésticos de grande porte, ou de animais que, independentemente de seu tamanho, ofereçam riscos para a segurança e a saúde dos condôminos, cabendo ao condomínio, em tais situações, observar o disposto no item 12.6.

10.7 – As multas aplicadas aos condôminos serão cobradas separadamente das despesas de condomínio e a inadimplência acarretará as mesmas restrições previstas para a inadimplência da taxa de condomínio. Sobre as multas incidirão juros legais contados da data em que ela se tornar definitiva e atualização monetária.

DÉCIMA PRIMEIRA - DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

11.1 - As despesas ordinárias do condomínio compreenderão:

- a. As decorrentes da manutenção da portaria, do sistema de segurança e vigilância, da limpeza de áreas comuns, das cercas de divisas externas, das vias de circulação e dos canteiros, do espaço Ágora do Urucum, dos tanques de piscicultura, das cachoeiras e trilhas, do reparo e conservação de móveis, utensílios e equipamentos pertencentes às áreas comuns, bem como dos gastos com a administração do condomínio, incluindo todos os materiais, salários e encargos trabalhistas, sociais e fiscais advindos destas atividades;
- b. As decorrentes da manutenção do clube de esporte, lazer e recreio, com todas as suas instalações e benfeitorias, compreendendo a sede, quadras esportivas, piscinas, jardins e vias de circulação interna, incluindo todos os materiais e encargos trabalhistas, sociais e fiscais advindos destas atividades;
- c. As decorrentes do sistema de captação, tratamento e distribuição de água, incluindo todos os materiais e encargos trabalhistas, sociais e fiscais advindos destas atividades;
- d. As decorrentes da manutenção do Centro Hípico, compreendendo as baias, instalações, pista de adestramento e salto, piquetes e suas respectivas cercas, incluindo encargos trabalhistas, sociais e fiscais advindos destas atividades, até que seja conferida nova destinação ao Centro Hípico; passando a constituir despesas ordinárias aquelas decorrentes da destinação coletiva que se der à área.

11.2 - As despesas extraordinárias compreenderão:

- a. todas as aquisições, obras ou serviços que envolvam melhorias e/ou alterações significativas da situação existente, tais como a construção de novas dependências, reformas prediais e outras, nas áreas comuns do condomínio, bem como veículos e equipamentos para utilização específica nestas áreas;
- b. as mesmas despesas referidas no item 11.2-a. acima, incorridas em relação ao clube de esporte, lazer e recreio;
- c. as mesmas despesas referidas no item 11.2-a. acima, incorridas em relação ao sistema de captação, tratamento e distribuição de água;
- d. as mesmas despesas referidas no item 11.2-a. acima, incorridas em relação ao Centro Hípico, até que seja conferida nova destinação ao Centro Hípico;
- e. a realização de eventos promovidos pelo condomínio, sejam eles de natureza social, esportiva, recreativa ou cultural.

11.3 - As despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio serão rateadas entre os Condôminos da seguinte forma:

- a. As despesas relacionadas nos itens 11.1-a, 11.2-a e 11.2-c serão rateadas entre os Condôminos segundo o critério e "Modulação Proporcional", como segue:
- a.1. As unidades residenciais imobiliárias até 1.000 m² ("Módulo Básico") contribuirão com o fator 1.000;
- a.2. As unidades residenciais imobiliárias com área superior ao Módulo Básico, terão o fator 1.000 acrescido de 0.000125 por metro quadrado adicional, ou seja, 12,5% (doze e meio por cento) para cada 1.000 m² adicionais, calculados "pro rata".
- b. As despesas relacionadas no item 11.1-b serão rateadas pelo número de condôminos titulares de cotas do clube de esporte, lazer e recreio, e seus respectivos dependentes. Para fins de rateio, serão considerados como titulares de uma única cota do clube de esporte, lazer e recreio os proprietários de unidades imobiliárias residenciais contíguas que efetuarem a unificação destas conforme previsto no item 4 da Cláusula Décima Primeira.
- c. As despesas relacionadas no item 11.2-b serão rateadas pelo número de condôminos titulares de cotas do clube de esporte, lazer e recreio, conforme definido no item precedente;
- d. As despesas relacionadas no item 11.1-c serão rateadas pelos proprietários de unidades imobiliárias residenciais proporcionalmente ao consumo de água de cada um, que será aferido através de medição nos hidrômetros instalados nas unidades residenciais, ressalvados os critérios de consumo mínimo fixados em regulamentação específica ou aprovados pela Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos;
- e. As despesas relacionadas nos itens 11.1-d e 11.2-d serão rateadas exclusivamente entre os proprietários de baias e de animais alojados no Centro Hípico, segundo critério definido pelo Síndico, até a desativação total do Centro Hípico.

11.3.1 – Mediante aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal, o Síndico poderá instituir fundo de reserva correspondente a até 10% do valor mensal do rateio de despesas do Condomínio.

11.4 - Para os fins de rateio de despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, será permitido aos Condôminos proprietários de lotes contíguos, limitados ao máximo de 4 (quatro), efetuarem a unificação destes, de modo a constituir uma única unidade imobiliária residencial. A aplicação desse benefício ficará condicionada à celebração de Termo de Acordo entre o Condômino interessado e o condomínio.

11.4.1 - Serão aplicáveis à unidade imobiliária residencial resultante da unificação dos lotes as mesmas restrições previstas no Regulamento sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente.

11.4.2 - No caso de descumprimento das disposições do Regulamento sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente, ou de desunificação, a qualquer tempo, da unidade imobiliária residencial incorporada, o Condômino ficará obrigado a pagar ao condomínio todas as importâncias decorrentes do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias imputáveis à unidade residencial incorporada,

isoladamente considerada na forma da presente Convenção, desde a data da unificação, pelo valor atualizado da Taxa de Condomínio e dos demais encargos, abatido os 12,5% previstos na Cláusula 11.3 acima.

REVOGADO O ITEM 11.5

DÉCIMA SEGUNDA - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

12.1 - A administração do condomínio será exercida por um Síndico, condômino eleito pela Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser o mesmo reeleito para mais um mandato apenas.

12.2 - A Assembléia Geral que eleger o Síndico elegerá, para igual mandato e com direito a reeleição, 8 (oito) Subsíndicos para auxiliá-lo em suas tarefas de administração, nas seguintes áreas:

- a. Administrativa/Financeira;
- b. Jurídica;
- c. Social
- d. Comunicação Social
- e. Meio ambiente e Paisagismo;
- f. Obras;
- g. Esporte;
- h. Segurança.

12.3 - A Assembléia Geral dos Condôminos elegerá também um Conselho Deliberativo e Fiscal, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição de seus integrantes.

12.4 - Para integrar qualquer dos órgãos da administração o Condômino deverá estar no gozo de seus direitos, e em dia com todas as obrigações perante o condomínio.

12.4.1 - O Condômino não poderá ocupar simultaneamente a posição de Síndico ou Subsíndico e de membro do Conselho Deliberativo e Fiscal.

12.4.2 - O cônjuge e o descendente do Condômino, por consangüinidade, até o primeiro grau, poderão integrar qualquer órgão de administração do condomínio, desde que não simultaneamente com o próprio Condômino, observadas as disposições dos itens precedentes desta cláusula.

12.5 - Os órgãos de administração do condomínio funcionarão nas suas áreas comuns.

12.6 – A administração do condomínio adotará medidas que visem a remoção dos animais soltos nas áreas comuns do condomínio e o encaminhamento para os locais apropriados para o recolhimento e guarda de tais animais.

DÉCIMA TERCEIRA - DA ASSEMBLÉIA GERAL

13.1 - A Assembléia Geral constitui o órgão soberano do condomínio, composto por todos os titulares de direito de propriedade ou de promessa de compra dos lotes dele integrantes, com poderes para deliberar sobre os assuntos relativos ao condomínio.

13.1.1 - A Assembléia Geral terá competência para:

- a) Examinar e julgar as contas referentes ao exercício financeiro encerrado, bem como o relatório anual do Síndico e o parecer do Conselho Deliberativo e Fiscal;
- b) Examinar o orçamento proposto pelo Síndico para cada período anual;
- c) Autorizar a alienação ou oneração de bens integrantes do patrimônio do condomínio, ou a contratação de bens e serviços, de valor superior a 1.000 (mil) vezes o valor da menor taxa de contribuição ordinária vigente na oportunidade;

13.1.2 - A Assembléia Geral Extraordinária terá competência para deliberar sobre qualquer assunto de interesse do condomínio, previamente especificado na pauta.

13.2 - O condomínio realizará anualmente, no mês de março de cada ano, uma assembléia geral ordinária destinada a examinar as contas, o relatório do Síndico e o balanço especial do exercício anterior. A Assembléia Geral reunir-se-á extraordinariamente sempre que o exigirem os interesses sociais, observadas as disposições legais e estatutárias sobre sua convocação, instalação e deliberação.

13.3 - Nas deliberações tomadas em Assembléias Gerais que exijam quorum especial, os titulares de direito de propriedade poderão se fazer representar por procuradores com poderes especiais para a respectiva participação, que detenham instrumentos de procuração outorgados em período não excedente a 12 (doze) meses da data da assembléia. Não há necessidade de reconhecimento de firma nas procurações.

13.3.1 – O Síndico poderá admitir e regulamentar a outorga de poderes por mandato, de forma eletrônica, desde que não seja prejudicada a segurança nas votações e exista mecanismo de certificação eletrônica.

13.3.2 - Nas deliberações tomadas em Assembléias Gerais que não que exijam quorum especial e a aprovação de deliberação dependa do voto da maioria dos presentes, não se admite a representação por mandato.

13.4 - Somente poderão participar das respectivas assembléias os titulares de direito que estejam quites com a tesouraria do condomínio, e que não estejam sob suspensão ou outra penalidade que impossibilite a sua participação.

13.4.1- Os presentes à Assembléia Geral deverão comprovar sua qualidade para nela comparecer, mediante a exibição de documento de identidade, e deverão assinar o livro de presenças.

13.5 - A convocação para a Assembléia Geral será feita pelo Síndico, mediante anúncio

publicado em jornal de reconhecida circulação em Belo Horizonte; por carta registrada dirigida a todos os condôminos, observados os endereços constantes dos arquivos do condomínio. A convocação deverá conter data, hora e local da Assembléia, bem como a respectiva ordem do dia, e será feita com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data prevista para sua realização.

13.5.1 - Poderá ser prevista, num único anúncio, a realização da Assembléia Geral em primeira e em segunda convocação.

13.6 - A Assembléia Geral poderá ser também convocada pelo Síndico ou pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, a pedido de Condôminos que representam, no mínimo, 1/10 (um décimo) dos titulares de propriedades com direito a voto, devendo neste caso, ser apresentada justificativa para o pedido, e indicadas as matérias a serem nela tratadas.

13.6.1 – Se o Síndico e o Conselho Deliberativo e Fiscal não convocarem a Assembléia Geral, condôminos que representem um quarto dos titulares de propriedade poderão fazer a convocação.

13.7 - As Assembléias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com presença de Condôminos que representem 2/3 (dois terços) (maioria absoluta) dos titulares de propriedade e, em segunda convocação, com intervalo de, pelo menos 30 (trinta) minutos, com qualquer número de Condôminos. (Vide art. 1.352)

13.8 - Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias:

- a. Examinar e julgar os recursos interpostos contra atos do Síndico, ressalvada a competência do Conselho Deliberativo e Fiscal prevista na Clausula Décima Quinta, item 15.5, alíneas "g" e "l";
- b. Examinar e julgar proposta de modificação da Convenção do condomínio;
- c. Outros assuntos de interesse dos Condôminos

13.9 - Nas Assembléias Ordinárias e Extraordinárias os resultados das propostas submetidas a votação serão consideradas aprovados por maioria de votos, simples, conforme o número de Condôminos com direito a voto apurados de acordo com o registro de presença, ressalvadas as situações que exijam quorum qualificado.

13.9.1 - Nas Assembléias Gerais a cada lote e a cada unidade imobiliária residencial corresponderá um voto nas deliberações. Os lotes contíguos unificados na forma da Cláusula Décima Primeira, item 11.4 terão direito a um único voto nas Assembléias Gerais, enquanto perdurar a unificação.

13.9.2 A Outorgante, enquanto for proprietária de unidades imobiliárias no condomínio, terá direito a 1 (um) voto nas deliberações dos Condôminos, independentemente do número de unidades que possuir.

13.10 - Requer-se quorum especial nos seguintes casos:

a. 2/3 (dois terços) dos Condôminos para a realização de benfeitorias que alteram substancialmente a planta original ou a estrutura do condomínio, e para a aprovação de propostas de modificação da Convenção de Condomínio, ressalvada a necessidade de unanimidade, conforme previsão contida no item 13.10 "b";

b. Unanimidade dos Condôminos para modificações na estrutura do condomínio, que implique alteração de sua destinação; ou em alteração em seus aspectos urbanísticos, arquitetônicos, que, igualmente, implique em alteração de seus objetivos fundamentais.

13.10.1 – O quorum de deliberação será apurado considerando o numero total de votos possíveis de se obter.

REVOGADOS O ITENS 13.11 e 13.12

13.13 - As Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão instaladas e presididas pelo presidente do Conselho Deliberativo e Fiscal ou seu substituto, que convocará um dos presentes para secretariar os trabalhos. A cada assembléia abrir-se-á em registro próprio, Termo de Assinatura dos Condôminos presentes ou participantes, sendo permitida a certificação eletrônica dos presentes ou participantes.

13.14 - As atas das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão lavradas em livro próprio contendo as decisões tomadas. As deliberações da Assembléia Geral serão registradas sob a forma de ata lavrada pelo secretário, que será firmada pelo presidente, pelo secretário e pelos Condôminos que desejarem. As atas serão afixadas em local visível para conhecimento de todos os Condôminos, divulgadas em informativos e no endereço eletrônico do condomínio.

13.15 - As atas das Assembléias Gerais poderão ser lavradas de forma sumária, contendo o relato dos fatos ocorridos e a transcrição das deliberações tomadas. No caso de votos em separado, ou protestos, será feita referência aos mesmos na respectiva ata, ficando estes apensados à mesma.

DÉCIMA QUARTA - DO SÍNDICO E DOS SUBSÍNDICOS

14.1- Compete ao Síndico:

- a. Representar o condomínio em juízo ou fora dele;
- b. Dirigir a administração do condomínio contratando e dispensando os empregados;
- c. Cumprir as decisões das Assembléias Gerais e do Conselho Deliberativo e Fiscal, prestar as informações solicitadas pelos Condôminos e zelar pelo patrimônio do condomínio, suas finalidades e objetivos;
- d. Elaborar e executar fielmente as previsões orçamentárias, prestar contas de sua administração no final de cada exercício à Assembléia Geral e transmitir, a quem o substituir ou suceder, os livros e documentos do condomínio;

- e. Elaborar, observada a sua competência, as normas complementares à presente Convenção, submetendo-as, quando for o caso, à aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal.
- f. Contratar, ouvidos os Subsíndicos, os serviços destinados a prover a manutenção, a segurança ativa do condomínio, em especial a vigilância e o controle da Portaria, de forma que ingressem no mesmo apenas as pessoas autorizadas pelos Condôminos ou que, por força de lei ou da presente Convenção, tenham o direito de ingresso, além da vigilância interna das áreas comuns, das unidades residenciais e das vias de circulação;
- g. Aplicar penalidades previstas nessa Convenção, no Regimento Interno ou em outras normas editadas pelo Condomínio;
- h. Zelar pelo cumprimento da presente Convenção e das demais normas do Condomínio;
- i. Promover atividades sociais, esportivas, recreativas e culturais visando a integração e a boa convivência entre condôminos e seus familiares;
- j. Contratar seguros de responsabilidade civil contra terceiros e danos patrimoniais;
- k. Alienar, onerar ou adquirir bens, contratar serviços e obras, cujo valor total anual não ultrapasse o valor correspondente a 400 (quatrocentas) vezes o valor da menor taxa de contribuição ordinária vigente; não computadas nesse limite as contratações a alienações autorizadas pelo Conselho Deliberativo e Fiscal ou em Assembléia Geral;
- l. Executar as obras e serviços, autorizados pela Assembléia Geral ou pelo Conselho Deliberativo e Fiscal; ou aquelas urgentes que se fizerem necessárias à manutenção do regular funcionamento do Condomínio, se caracterizada a urgência e ultrapassado o limite previsto na alínea anterior.
- m. Criar comissões e designar assessores não remunerados com a atribuição de auxiliar o Síndico e os Subsíndicos em assuntos específicos;
- n. Outras atribuições legalmente previstas e necessárias ao desempenho das funções administrativas;

14.1.1 – Os atos do Condomínio que envolvam alienação de patrimônio, compras de ativo de quaisquer natureza e movimentação bancária, serão praticados conjuntamente pelo Síndico e por um dos Subsíndicos, com poderes outorgados pelo Síndico para tal. O Síndico outorgará poderes, preferencialmente, ao Subsíndico Administrativo Financeiro para a prática dos atos conjuntos aqui disciplinados.

14.2 - Compete aos Subsíndicos auxiliar o Síndico nas tarefas de administração do condomínio, nas suas respectivas áreas de competência, conforme indicado no item 12.2 da Cláusula Décima Segunda.

14.3 - O Síndico poderá contratar administradoras para compor a administração do condomínio mediante autorização do Conselho Deliberativo e Fiscal.

14.4 - Caberá ao Síndico, anualmente, organizar e prever mediante orçamento o custo e a manutenção do condomínio, fornecendo à Assembléia Geral Ordinária as referidas previsões para exame e sua aprovação.

14.5 - Caberá ao Síndico, proceder a convocação de Assembléia Geral do condomínio nas épocas próprias e na forma estabelecida na presente Convenção.

14.6 - Nenhuma contratação de serviços e fornecimentos para o condomínio poderá se fazer junto a pessoas jurídicas das quais participem, direta ou indiretamente, ou na qualidade de administradores, o Síndico, os Subsíndicos, ou o administrador contratado pelo condomínio, salvo com a prévia e justificada aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal.

14.7 - É vedada, igualmente, a contratação pelo condomínio de pessoas físicas ligadas ao Síndico, aos Subsíndicos ou ao administrador contratado, por laços de consangüinidade ou afinidade até o segundo grau, salvo com a prévia e justificada aprovação do Conselho Consultivo Fiscal.

14.8 – É obrigação do Síndico e dos Subsíndicos em exercício, agendar e participar de reunião preparatória para a transmissão de cargo à nova administração eleita, repassando-lhe todas as informações e documentos necessários à assunção da administração.

14.9 – Compete ao Síndico e aos Subsíndicos, em conjunto, escolherem, por votação, substitutos para os cargos da administração que vagarem durante o mandato e comunicar ao Conselho Deliberativo e Fiscal para ciência. Em caso de vacância, a função de Síndico deverá ser ocupada, até o término do mandato, por um dos Subsíndicos eleito por seus pares. A escolha deverá recair sobre integrante do Conselho, ou, não sendo possível, sobre todos aqueles que sejam aptos a exercer a função na forma dessa Convenção.

14.9.1 – Em caso de vacância da função de Síndico sem que haja o interesse ou a possibilidade de qualquer dos Subsíndicos em exercer a função, o Conselho Deliberativo e Fiscal designará um de seus integrantes para a função, ou, não sendo possível, qualquer pessoa apta a exercer a função na forma dessa Convenção.

14.10 - O Síndico deverá outorgar procuração, por instrumento particular com reconhecimento de firma nos casos exigidos por lei, a dois Subsíndicos de sua escolha, sendo um deles preferencialmente o Administrativo-Financeiro, conferindo-lhes poderes para assinar documentos e cheques em conjunto com o Síndico ou, na ausência deste, os dois outorgados assinarem em conjunto, sempre respeitando as restrições impostas ao Síndico. O Síndico outorgará poderes, preferencialmente, ao Subsíndico Administrativo Financeiro para a prática dos atos conjuntos aqui disciplinados.

14.11 – Todos os pagamentos e transações financeiras ou patrimoniais serão sempre assinados em conjunto pelo Síndico e um Subsíndico ou, na ausência do Síndico pelos dois Subsíndicos com poderes outorgados para tal.

14.12 - O Síndico, com a prévia aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal, poderá alugar ou ceder a terceiros espaços comerciais do Condomínio, como o scotch-bar, o

restaurante, o Ágora do Urucum e outros, terceirizar atividades de rotina, ou optar pela administração própria.

DÉCIMA QUINTA - DO CONSELHO DELIBERATIVO E FISCAL

15.1- O Conselho Deliberativo e Fiscal será composto por 12 (doze) membros titulares e 12 (doze) membros suplentes, todos condôminos que estejam no gozo de seus direitos e em dia com todas as obrigações perante o condomínio sendo todos eleitos em Assembléia Geral, para um mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

15.1.1 – Além dos Conselheiros eleitos, o Conselho Deliberativo e Fiscal será integrado pelo último ex-Síndico do Condomínio, que o integrará nos 02 (dois) anos subseqüentes ao encerramento de sua gestão como Síndico. No caso de reeleição do Síndico prorroga-se por mais dois anos o mandato ex-Síndico que integre o Conselho.

15.2 - O Conselho Deliberativo e Fiscal terá um presidente e um vice-presidente, que serão eleitos pela maioria de votos de seus membros, na primeira reunião que se realizar, mediante convocação do Síndico, em até 30 (trinta) dias da data de sua posse.

15.3 - Na hipótese de ocorrer vaga no Conselho Deliberativo e Fiscal entre os membros eleitos, será ela preenchida pelo primeiro suplente.

15.4 - Perderá o cargo de membro do Conselho Deliberativo e Fiscal qualquer Conselheiro, que faltar a 3 (três) reuniões consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, durante seu mandato.

15.4.1 - Perderá também o cargo de membro do Conselho Deliberativo e Fiscal, efetivo ou suplente, aquele que ficar em atraso com suas obrigações financeiras perante o condomínio por um prazo superior a 30 (trinta) dias.

15.5 - O Conselho Deliberativo e Fiscal terá competência para:

- a. Fiscalizar as atividades do Síndico e dos Subsíndicos e examinar suas contas e relatórios bem como todos os documentos do condomínio, cabendo ao Conselho a aprovação ou rejeição da contas, e/ou a apresentação de ressalva;
- b. Designar Comissão Eleitoral;
- c. Dar parecer sobre propostas feitas pelos Condôminos para a melhoria dos serviços do condomínio;
- d. Assessorar o Síndico e os Subsíndicos em suas tarefas habituais;
- e. Deliberar, observada a sua competência, sobre os regulamentos à presente Convenção, que lhe forem submetidos pelo Síndico, podendo aprová-los, na forma enviada, alterá-los ou rejeitá-los.
- f. Autorizar a alienação ou oneração de bens integrantes do patrimônio do condomínio, ou a contratação de bens e serviços, de valor superior a 400 (quatrocentas) e inferior a 1.000 (mil) vezes o valor da menor taxa de contribuição ordinária vigente na oportunidade, exceto bens imóveis;

- g. Julgar os recursos dos Condôminos contra a imposição de penalidades pelo Síndico;
- h. Afastar temporariamente, pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, pelo voto de dois terços de seus integrantes, desde que existam fundadas e relevantes razões, o Síndico, os Subsíndicos ou qualquer Conselheiro, inclusive o nato.
- i. Escolher e dispensar auditores independentes;
- j. Pronunciar-se sobre qualquer assunto que lhe seja submetido pelo Síndico;
- k. Proceder à convocação da Assembléia Geral, observado o disposto na Clausula Décima Terceira, item 13.6.
- l. Rever, inclusive de ofício, ato do Síndico que tenha sido praticado com comprovado abuso de poder, infração de lei ou da presente Convenção.
- m. Propor à Assembléia Geral, pelo voto de dois terços de seus integrantes, desde que existam fundadas e relevantes razões, a destituição do Síndico ou dos Subsíndicos.
- n. Propor à Assembléia Geral, pelo voto de dois terços de seus integrantes, desde que existam fundadas e relevantes razões, a destituição de qualquer Conselheiro que o integre, inclusive o nato e os suplentes.
- o. Deliberar sobre qualquer outra questão cuja competência que lhe seja atribuída por essa Convenção.

15.6 - O Conselho Deliberativo e Fiscal reunir-se-á ordinariamente uma vez por trimestre, ou sempre que convocado por seu presidente, ou por 1/3 (um terço) dos conselheiros, com a presença de, pelo menos, a metade de seus membros, devendo ser lavrada ata da reunião em livro próprio.

15.6.1- Todos os Conselheiros, titulares ou suplentes, serão convocados para as reuniões, sendo que, em caso de ausência de qualquer titular, o primeiro suplente assumirá as funções e poderá votar nas decisões.

15.7 - As deliberações do Conselho Deliberativo e Fiscal, salvo disposição em contrário, serão tomadas por maioria de votos dos Conselheiros presentes, cabendo ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

DÉCIMA SEXTA - DAS ELEIÇÕES

16.1 – A eleição do Síndico, dos Subsíndicos e dos Conselheiros se dará em Assembléia Geral a ser realizada no mês de novembro.

16.1.1 – O Síndico e os Subsíndicos e os Conselheiros terão mandato de dois anos.

16.1.2 - Poderão votar e ser votados, exclusivamente, os condôminos que estiverem em gozo de seus direitos e adimplentes com suas obrigações.

16.2 - O voto será pessoal e secreto.

16.3 - O processo eleitoral terá início mediante a divulgação por publicação em jornal de grande circulação regular e pelos meios eletrônicos disponíveis, pelo Síndico em exercício, da data, do horário e do local de realização da Assembléia Geral, que se

realizará no mês de novembro, o que será feito com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

16.3.1 – No prazo de até quinze dias da divulgação do processo eleitoral, na forma prevista no Item 16.3, o Conselho Deliberativo e Fiscal designará Comissão Eleitoral, composta de 3 (três) integrantes titulares e 3 (suplentes).

16.3.2 - A Comissão Eleitoral, observado o disposto nessa Convenção e em norma complementar aprovada pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, terá competência para regulamentar e conduzir todo o processo eleitoral, cabendo à Comissão, expedir normas, resolver os casos omissos e decidir, em única instância, sobre as impugnações e reclamações que surgirem durante o processo eleitoral.

16.3.3 - Não poderão integrar a Comissão pessoa que possua vínculo de parentesco, até o quarto grau, com candidato a qualquer cargo ou função, bem como os integrantes da administração do condomínio. O integrante da Comissão que incorrer em impedimento será substituído pelo suplente.

16.4 – A eleição para os cargos de Síndico e de Subsíndico será feita por chapa. A eleição para os membros do Conselho Deliberativo e Fiscal será feita por votação nominal, em lista, podendo cada condômino votar individualmente em até 12 (doze) candidatos.

16.4.1 - Os candidatos ao cargo de Síndico e Subsíndicos terão o prazo de 30 (trinta) dias a contar da divulgação por publicação em jornal de grande circulação, para inscreverem suas chapas, apresentando à Comissão Eleitoral, no local por ela indicado, a relação completa dos nomes daqueles que comporão os cargos de Síndico e de Subsíndico. A relação deverá estar assinada por todos os candidatos, como manifestação de sua anuência.

16.4.1 - Os candidatos ao Conselho Deliberativo e Fiscal terão o prazo de 30 (trinta) dias a contar da divulgação por publicação em jornal de grande circulação, para inscreverem seus nomes, apresentando à Comissão Eleitoral, no local por ela indicado, o nome do candidato que concorrerá a Conselheiro. O pedido deverá ser assinado pelo candidato.

16.5 – Na eleição para os cargos de Síndico e Subsíndicos os votos serão destinados a uma das chapas inscritas.

16.6 – Para os cargos de Síndico e Subsíndicos serão eleitos os candidatos cuja chapa obtiver o maior número de votos válidos.

16.6.1 – Para o Conselho Deliberativo e Fiscal serão eleitos, os doze candidatos que obtiveram o maior numero de votos. Havendo empate será eleito o candidato mais antigo no Condomínio.

16.6.2 – Os candidatos ao Conselho Deliberativo e Fiscal que não figurarem entre os doze mais votados e obtiverem votos que lhes situe entre a décima terceira e a vigésima quarta posição na lista geral de votação serão suplentes, observada a ordem de votação, sendo o décimo terceiro colocado o primeiro suplente.

16.7 - As substituições de nomes de candidatos nas chapas registradas para Síndico e Subsíndicos somente poderão ocorrer até 10 (dez) dias antes da data prevista para a realização da Assembléia Geral.

16.7.1 - As chapas registradas para Síndico e Subsíndicos serão designadas nas cédulas eleitorais através de letras do alfabeto, segundo a ordem de registro, iniciando-se pela letra "A".

16.8.– Os nomes dos candidatos ao Conselho Deliberativo e Fiscal constarão na cédula eleitoral, em lista. A ordem em que o nome dos candidatos constará na cédula será alfabética. Poderá ser acrescentado ao final do nome o apelido do candidato.

16.9 - A eleição terá lugar no dia marcado para a Assembléia Geral, devendo ser os votos recolhidos em uma urna lacrada que ficará à disposição dos Condôminos no recinto durante o horário de 8:00 às 17:00 horas, ininterruptamente.

16.9.1- O processo de votação será conduzido por 03 (três) mesários indicados pela Comissão Eleitoral e poderá ser fiscalizado durante todo o período por um representante de cada chapa concorrente e pelos candidatos ao Conselho Deliberativo e Fiscal.

16.9.2 - A apuração dos votos será procedida pela Comissão Eleitoral, imediatamente ao término do período de votação, proclamando-se vencedora a chapa que obtiver o maior número de votos e os candidatos a membro do Conselho que obtiverem mais votos.

16.10 – Nas eleições não será permitido o voto por mandato (procuração).

16.10.1 - A Comissão Eleitoral poderá admitir e regulamentar o voto eletrônico, desde que não seja prejudicada a segurança do pleito.

16.10.2- O mandato dos membros eleitos para o cargo de Síndico, Subsíndico e Conselho Deliberativo e Fiscal se iniciará em 1º de janeiro do ano seguinte àquele em que se realizar a eleição e se estenderá até a investidura dos novos membros eleitos.

DÉCIMA SÉTIMA – DO REGIMENTO INTERNO E DAS DEMAIS NORMAS COMPLEMENTARES À CONVENÇÃO

17.1 - As partes estabelecem que o condomínio terá um Regimento Interno, aprovado pela Assembléia Geral dos Condôminos, que conterà disposições regulatórias complementares à presente Convenção.

17.2 – O Regimento Interno será aprovado em Assembléia Geral pela maioria simples dos presentes.

17.3 – Além do Regimento Interno, são normas complementares à presente Convenção os Regulamentos, elaborados pelo Síndico e aprovados pelo Conselho Deliberativo e Fiscal e as Portarias, editadas pelo Síndico, sem necessidade de aprovação pelo Conselho Deliberativo e Fiscal.

17.4 – O Regulamento será editado para complementar a presente Convenção e o Regimento Interno em matérias específicas e será proposto por iniciativa do Síndico que deverá submetê-lo à apreciação do Conselho Deliberativo e Fiscal. As disposições contidas em Regulamento devem observar o disposto na presente Convenção e no Regimento Interno.

17.5 – As Portarias serão editadas pelo Síndico para detalhar normas de hierarquia superior, ou para disciplinar situações cotidianas, não previstas no Regimento Interno ou em Regulamento. As disposições contidas em Portaria devem observar o disposto na presente Convenção, no Regimento Interno e nos Regulamentos.

17.6 – O Manual de Organização do Condomínio Canto das Águas, que inclui o organograma funcional, a descrição dos processos e procedimentos administrativos e o Plano de Cargos e Salários, desde que aprovado pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, será considerado norma complementar à presente Convenção e ao Regimento Interno.

REVOGADO OS ITENS 17.7 , 17.8 e 17.9

DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS

18.1 - É vedado aos Condôminos e aos seus familiares usar em caráter particular os serviços de empregados do condomínio durante o expediente de trabalho dos mesmos.

18.2 – O acesso ao Condomínio de convidados dos Condôminos, de visitantes, de prestadores de serviços e de animais será controlado pela portaria, de acordo com regulamentos específicos, assim como a expedição de convites para as áreas comuns e para o clube de lazer.

18.3 - Os Condôminos serão responsáveis perante o condomínio pelas despesas e danos causados por si, seus familiares, convidados, visitantes, prestadores de serviço ou pelos animais de propriedade do Condômino ou das pessoas aqui nominadas.

18.4 - Estabelecem as partes que a Empreendedora/Outorgante não pagará as contribuições para suportar as despesas ordinárias referente aos lotes de sua propriedade destinados a venda ao público, enquanto permanecerem estes nessa condição. Não se aplica o benefício acima aos lotes de propriedade da Outorgante, destinados ao seu uso próprio.

18.5 - O mandato dos atuais administradores e dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal será reduzido pelo prazo de 03 (três) meses necessário à investidura dos novos integrantes da administração do condomínio a serem eleitos conforme as novas disposições ordinárias da presente Convenção.

18.5.1 – O mandato dos atuais Conselheiros Natos será extinto na data da posse do Conselho Deliberativo e Fiscal eleito em novembro de 2011.

18.6 – Por razões sanitárias, de conveniência, e necessidade de adequação da respectiva área, conferindo-lhe destinação condizente com o desejo da ampla maioria dos Condôminos, fica extinto o Centro Hípico existente no Condomínio Canto das Águas, cabendo à Assembléia Geral conferir nova destinação às suas antigas instalações.

18.6.1 – A baía do Centro Hípico, que não seja de propriedade do Condomínio, será conservada na forma atual, disponibilizando-se, ainda, aos animais porventura existentes, uma área a ser definida, de até 1.000m².

18.7 - Fica atribuída ao Síndico competência para que, mediante aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal celebre contratos específicos com eventual interessado, com vistas a resolver questões decorrentes da revogação da CLÁUSULA QUINTA e da CLÁUSULA OITAVA, Itens 8.2 e 8.3, dessa Convenção, desde que sejam resguardados os interesses do Condomínio.

18.8 – Permanecem válidos os regulamentos e demais normas editadas pelo Condomínio, que estiverem em vigor na data de aprovação das alterações na Convenção de Condomínio.

18.10 - Os Regulamentos sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente – RIMA, constantes em anexos da Convenção de Condomínio, em sua redação original, permanecem em vigor e poderão, se necessário, ser alterados por iniciativa do Síndico, mediante deliberação do Conselho Deliberativo e Fiscal e aprovação em Assembléia Geral.

18.11 – As atuais normas em vigor, se necessário, serão adequadas à presente convenção no prazo de até 6 (seis) meses da aprovação das alterações em Assembléia Geral, prazo em que, também, deverá ser submetido à apreciação de Assembléia Geral o Regimento Interno.

DÉCIMA NONA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Nova Lima – MG, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou divergências oriundas da presente Convenção.

VIGÉSIMA – DA DISPOSIÇÃO FINAL

As alterações da Convenção entram em vigor após a aprovação em Assembléia Geral, desde que subscritas pelos titulares de, no mínimo dois terços das frações ideais e tornam-se, desde logo, obrigatória, na forma do artigo 1.333, do Código Civil. As alterações da Convenção, depois de aprovadas, devem ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis, para os fins previstos no § único do artigo 1.333, do Código Civil.

Rio Acima, de agosto de 2011.