

**TEXTO CONSOLIDADO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CANTO DAS  
ÁGUAS, CONFORME ALTERAÇÕES E REVOGAÇÕES  
APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL, REALIZADA EM 27/10/2012.**

**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, Minas Gerais, **PAINÉIRAS 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 ha e de 189,26.52 ha, 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 Assembleia por dois terços dos condôminos.

**SEGUNDA - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO "CANTO DAS ÁGUAS"**

2.1 - A Outorgante da Convenção de Condomínio, **PAINÉIRAS URBANIZAÇÃO LTDA**, em sua redação anterior, 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 m<sup>2</sup> (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, Minas Gerais. A área total do empreendimento "**CANTO DAS ÁGUAS - SEÇÃO I**" ficou distribuída da seguinte forma:

**I- ÁREA DO CONDOMÍNIO**

960.872,00 m<sup>2</sup> de área de lotes com destinação residencial, totalizando 723 lotes.

**ÁREA COMUM**

– 540.990,65m<sup>2</sup>, destinados à área verde;

- 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área de servidão constituída em favor da CEMIG;

- 562.333,35 m<sup>2</sup> de área remanescente, onde a Empreendedora e o Condomínio executaram benfeitorias assim distribuídas:

a) Área de 440.648,35 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;

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. 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 Assembleia 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 m<sup>2</sup> onde foi edificada pequena fazenda dotada de curral, sala de ordenha, tanques de água, esterqueira e capineira;

b1) A fazenda mencionada no "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: viveiro de aves, galpões e edificações com estufas, canteiros de hortaliças e viveiros de mudas.

c) Área de 21.940,00 m<sup>2</sup> (antigo piquete do centro hípico), cuja destinação será dada pela Assembleia Geral, observado o disposto na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS, Item 18.6.

d) Área de 5.850,00 m<sup>2</sup> destinada à portaria e lago adjacente.

e) Área de 56.795,00 m<sup>2</sup> destinada à faixa de segurança.

## II- OUTRAS ÁREAS

a) Área de 231.231,00 m<sup>2</sup> ocupada pelas vias de circulação.

b) Área de 32.894,00 m<sup>2</sup> destinada ao Município.

c) Área de 14.141,00 m<sup>2</sup> destinada, preferencialmente, à área comercial, totalizando 26 lotes, nas Quadras 39, 40 e 41.

2.2 - Área verde de 540.990,65 m<sup>2</sup>, constituída como reserva ecológica, dotada de floresta nativa, bosques e capoeiras, cortada 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 as lagoas existentes na área remanescente de 562.333,35 m<sup>2</sup> 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 – Minas Gerais, 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 pelas normas complementares.

2.5 - A Outorgante da Convenção de Condomínio, **PAINEIRAS URBANIZAÇÃO LTDA**, em sua redação anterior, 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, localizado 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 baías, 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, **PAINERAS URBANIZAÇÃO LTDA**, em sua redação anterior, destinou uma área de apoio comercial, que será limitada a 26 (vinte e seis) unidades comerciais, formadas pelos lotes de nº 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 e melhorias, 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) scotchbar 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; reforma geral no telhado;
- 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, forno de lenha e defumador;
- l) edificação dos galpões em que hoje funcionam marcenaria e depósito;
- m) reforma e informatização da portaria;
- n) dois campos de futebol society;
- o) desassoreamento do lago maior;
- p) ampliação de rede de abastecimento de água tratada;
- q) construção de cerca sensorizada *Speedrite* em todo o perímetro do Condomínio, com todos os equipamentos complementares, além de abertura de aceiro e construção e reforma da cerca externa de arame farpado;
- r) construção do quiosque de jogos;
- s) desassoreamento e ampliação do espelho d'água do lago da entrada;
- t) reforma dos jardins adjacentes à portaria do Condomínio, internos e externos.

2.8.1 – Constitui propriedade do condomínio o lote 04, da quadra 37 e o lote 10, da quadra 08.

## **TERCEIRA - DOS OBJETIVOS DO CONDOMÍNIO**

3.1 - Os condôminos decidem estabelecer como objetivos prioritários do Condomínio "**CANTO DAS ÁGUAS**", além de outros previstos nesta 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 as Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas;
- d. assegurar a proteção e conservação do meio ambiente, em especial em todas as áreas de sua propriedade, bem como a conservação do patrimônio coletivo, de acordo com o Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas 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 complementares necessárias para que sejam plenamente atingidos os objetivos do Condomínio estabelecidos no item 3.1 desta cláusula.

3.3 - Os objetivos prioritários mencionados nesta 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 m<sup>2</sup> referente às vias de circulação, à área institucional de 32.894,00 m<sup>2</sup> 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 – Minas Gerais, com a seguinte distribuição:

Lotes de nº 01 a 04 da quadra 01; lotes de nº 01 a 62 da quadra 02; lotes de nº 01 a 16 da quadra 03; lotes de nº 01 a 10 da quadra 04; lotes de nº 01 a 60 da quadra 05; lote de nº 01 da quadra 06; lotes de nº 01 a 05 da quadra 07; lotes de nº 01 a 09 da quadra 08; lotes de nº 01 a 04 da quadra 09; lotes de nº 01 a 03 da quadra 10; lotes de nº 01 a 08 da quadra 11; lotes de nº 01 a 09 da quadra 12, lotes de nº 01 a 12 da quadra 13; lotes de nº 01 a 06 da quadra 14; lotes de nº 01 a 04 da quadra 15; lotes de nº 01 a 15 da quadra 16; lotes de nº 01 a 12 da quadra 17; lotes de nº 01 a 12 da quadra 18; lotes de nº 01 a 11 e de 13 a 18 da quadra 19; lotes de nº 01 a 37 da quadra 20; lotes de nº 01 a 52 da quadra 21; lotes de nº 01 a 17 da quadra 22; lotes de nº 01 a 25 da quadra 23; lotes de nº 01 a 36 da quadra 24; lotes de nº 01 a 42 da quadra 25; lotes de nº 01 a 20 da quadra 26; lotes de nº 01 a 19 da quadra 27; lotes de nº 01 a 10 da quadra 28; lotes de nº 01 a 08 da quadra 29; lotes de nº 01 a 48 da quadra 30; lotes de nº 01 a 05 da quadra 31; lotes de nº 01 a 28 da quadra 32; lotes de nº 01 a 49 da quadra 33; lote de nº 01 da quadra 34; lotes de nº 01 a 13 da quadra 35; lotes nº 01 a 27 da quadra 36; lotes de nº 01 a 05 da quadra 37; lotes de nº 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 unifamiliares, 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 nos atos constitutivos 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 às Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas e as normas posteriores aprovadas pelo Condomínio, cujos termos são de pleno conhecimento das partes.

## **QUINTA - DIREITOS RESERVADOS À OUTORGANTE**

### **CLÁUSULA 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 Cláusula 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 ideais das áreas comuns e suas acessões.

8.1.1 - As frações ideais correspondentes 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 Assembleias 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 aos seus respectivos ascendentes e descendentes, por consanguinidade e afinidade, até o segundo grau, conforme disposições constantes do regulamento específico.

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 Assembleias Gerais dos condôminos, atendendo e acatando as decisões nas épocas próprias;
- c. respeitar as Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas, 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 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 às 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 demais regulamentos;
- g. comunicar à administração 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 extensivas a seus familiares, acompanhantes e convidados;
- i. manter atualizado seu endereço para correspondência e seus telefones de contato 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, nesta Convenção, no Regimento Interno, nos regulamentos e nas demais normas complementares editadas pelo Condomínio, estará sujeito à imposição de multa, aplicada pela administração do Condomínio, 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 sobre aplicação ou não da multa. Da decisão do síndico, que impuser qualquer penalidade, caberá recurso sem efeito suspensivo, ao Conselho Deliberativo e Fiscal, no prazo de 10 (dez) dias corridos. Caso a decisão do Conselho seja favorável ao condômino e a multa tiver sido paga, a administração devolverá o valor no prazo de 30 (trinta) dias corridos, em cheque nominal ou depósito bancário perfeitamente identificado.

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

10.3 - O condômino que não pagar sua contribuição ficará sujeito a juros moratórios legalmente previstos sobre os débitos em atraso, além de multa de dois por cento sobre o débito. A Administração definirá os critérios de cobrança de débitos atrasados.

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 e veículos 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 à segurança e à 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 juntamente com as 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, do recolhimento de lixo, 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 lhe seja conferida nova destinação; 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 lhe seja conferida nova destinação;
- 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 de "Modulação Proporcional", como segue:
  - a.1. as unidades residenciais imobiliárias até 1.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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. 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 Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos;
- e. até a desativação total do Centro Hípico, as despesas relacionadas nos itens 11.1-d. e 11.2-d. serão rateadas exclusivamente entre os detentores de direito de uso de baias. As despesas com tratamento de animal apascentado no Centro Hípico serão integralmente cobradas do condômino proprietário ou responsável. Cabe à administração do Condomínio definir os critérios de cobrança dessas despesas, inclusive de débitos não quitados.

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 contíguas, 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 nas Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas.

11.4.2 - No caso de descumprimento das disposições das Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas 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 Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, podendo, o mesmo, ser reeleito para mais um mandato apenas.

12.2 - A Assembleia 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 Assembleia 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 consanguinidade, 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 de tais animais para os locais apropriados para o recolhimento e guarda.

## **DÉCIMA TERCEIRA - DA ASSEMBLEIA GERAL**

13.1 - A Assembleia 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 Assembleia 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, com

base no relatório dos auditores independentes.

- 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 Assembleia 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, uma assembleia geral ordinária destinada a examinar as contas, o relatório do síndico e o balanço especial do exercício anterior. A Assembleia 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 Assembleias Gerais que exijam quórum 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 assembleia. 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 Assembleias Gerais que não exijam quórum especial e a aprovação de deliberação dependa do voto da maioria dos presentes, será admitida a representação por mandato.

13.4 - Somente poderão participar das respectivas assembleias 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 Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleia, 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, em um único anúncio, a realização da Assembleia Geral em primeira e em segunda convocação.

13.6 - A Assembleia 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 Assembleia Geral, condôminos que representem um décimo dos titulares de propriedade poderão fazer a convocação.

13.7 - As Assembleias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) 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 Assembleias 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 Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, os resultados das propostas submetidas à votação serão considerados 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 quórum qualificado.

13.9.1 - Nas Assembleias Gerais, a cada lote e a cada unidade imobiliária residencial corresponderá um voto nas deliberações. Esta regra vale também para os lotes contíguos unificados na forma da Cláusula Décima Primeira, item 11.4.

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 quórum 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 quórum de deliberação será apurado considerando o número total de votos possíveis de se obter.

**REVOGADOS O ITENS 13.11 e 13.12**

13.13 - As Assembleias 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 assembleia abrir-se-á, em registro próprio, Termo de Assinatura dos condôminos presentes ou participantes, sendo permitida a certificação eletrônica dos participantes.

13.14 - As atas das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão lavradas em livro próprio contendo as decisões tomadas. As deliberações da Assembleia 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 Assembleias 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 Assembleias Gerais e do Conselho Deliberativo e Fiscal, prestar 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 Assembleia 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 e 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 não ultrapasse o valor correspondente a 400 (quatrocentas) vezes o valor da menor taxa de contribuição ordinária vigente, não computadas, nesse limite, as contratações e alienações autorizadas pelo Conselho Deliberativo e Fiscal ou em Assembleia 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 envolva alienação de patrimônio, compras de ativo de qualquer 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, sendo que o Conselho Deliberativo e Fiscal poderá deliberar pelo cancelamento do contrato, caso o considere lesivo aos interesses do Condomínio.

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

14.5 - Caberá ao síndico convocar Assembleia 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 consanguinidade ou afinidade até o segundo grau, salvo com a prévia e justificada aprovação do Conselho Deliberativo e 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.

14.9.1 – Em caso de vacância da função de síndico, sem que haja o interesse ou a possibilidade de qualquer subsíndico exercer a função, o Conselho Deliberativo e Fiscal designará um de seus integrantes ou, não sendo possível, qualquer condômino apto a exercer a função na forma desta 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, 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 scotchbar, o restaurante, o bar do Quioscão, 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 Assembleia 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 subsequentes ao encerramento de sua gestão como síndico. No caso de reeleição do síndico, prorrogar-se por mais dois anos o mandato ex-síndico que integra 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, ela será preenchida pelo primeiro suplente.

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

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 60 (sessenta) 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 das 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 Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleia 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;
- o. deliberar, por solicitação do síndico e por decisão de dois terços dos conselheiros com direito a voto, sobre nova destinação de áreas comuns, desde que observados os seus limites de competência e responsabilidade.
- p. deliberar sobre qualquer outra questão cuja competência 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, os suplentes mais antigos como condôminos, por ordem cronológica, assumirão as funções e poderão 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, subsíndicos e dos conselheiros se dará em Assembleia Geral a ser realizada no mês de novembro.

16.1.1 – O síndico, 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 síndico dará início ao processo eleitoral com a publicação do edital de convocação em jornal de reconhecida circulação em Belo Horizonte, por carta registrada dirigida a todos os condôminos, observados os endereços constantes dos arquivos do Condomínio, e pelos meios internos de comunicação disponíveis. O edital definirá a data, o horário e o local da Assembleia Geral, e será publicado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data da Assembleia, que será realizada no mês de novembro a cada dois anos.

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 (três) suplentes.

16.3.2 - A Comissão Eleitoral, observado o disposto nesta Convenção e em dispositivo complementar aprovado pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, terá competência para regulamentar e conduzir todo o processo eleitoral, cabendo à Comissão definir critérios, 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, de subsíndico e de conselheiro será feita por chapa.

16.5– Os candidatos devem compor chapas completas, indicando os nomes dos integrantes para os cargos de síndico, subsíndico e conselheiro. As chapas deverão estar assinadas por todos os candidatos e serem inscritas na secretaria do Condomínio, no prazo de 30 (trinta) dias antes da data da Assembleia Geral.

16.6 – Na eleição para os cargos de síndico, subsíndicos e conselheiros os votos serão destinados a uma das chapas inscritas.

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

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

16.9 - A eleição terá lugar no dia marcado para a Assembleia Geral, devendo ser os votos recolhidos em uma urna lacrada, que ficará à disposição dos condôminos no recinto, das 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 realizada pela Comissão Eleitoral, imediatamente ao término do período de votação, proclamando-se vencedora a chapa que obtiver o maior número de 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 Assembleia Geral dos condôminos, que conterá as disposições regulatórias complementares à presente Convenção.

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

17.3 – Além do Regimento Interno, são atos normativos complementares à presente Convenção as Normas 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 – A Norma será editada para complementar a presente Convenção e o Regimento Interno em matérias específicas e será proposta por iniciativa do síndico, que deverá submetê-la à apreciação do Conselho Deliberativo e Fiscal. As disposições contidas em atos normativos complementares devem observar o disposto na presente Convenção e no Regimento Interno.

17.5 – As Portarias serão editadas pelo síndico para detalhar atos normativos complementares de hierarquia superior ou para disciplinar situações cotidianas, não previstas no Regimento Interno ou em outros atos normativos. As disposições contidas em Portaria devem observar o disposto na presente Convenção, no Regimento Interno e nos demais atos normativos complementares.

### **REVOGADO OS ITENS 17.6, 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, de veículos 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 categorias aqui nominadas.

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

18.4.1 - A Empreendedora/Outorgante estará sujeita ao pagamento de uma taxa mensal, a título de ressarcimento ao Condomínio pelos investimentos por ele realizados, cujo valor será proporcional à fração ideal dos lotes de sua propriedade, cobrada através de boleto bancária.

18.5 - O mandato dos atuais administradores e dos membros do Conselho Deliberativo 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 2013.

18.6 – Por razões sanitárias, de conveniência e necessidade de readequação 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 Assembleia 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 1.000m<sup>2</sup>. A destinação desta área, para os fins aqui especificados, ocorrerá até que haja a remoção do animal que atualmente se encontra no Centro Hípico.

18.7 - Fica atribuída ao Síndico competência para que, mediante aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal e da Assembleia Geral 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 atos normativos complementares editados pelo Condomínio, bem como os anexos à Convenção, que estiverem em vigor na data de aprovação das alterações na Convenção de Condomínio.

18.9–As Normas Sobre Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente do Condomínio Canto das Águas– RIMA, constantes em anexos da Convenção de Condomínio, em sua redação original, permanecem em vigor e poderão, se necessário, ser alteradas por iniciativa do síndico, mediante deliberação do Conselho Deliberativo e Fiscal e aprovação em Assembleia Geral.

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

18.11 - O Conselho Deliberativo e Fiscal, por delegação da Assembleia Geral Extraordinária que alterou a Convenção de Condomínio, poderá, no prazo de seis meses, definir novas regras de eleição dos Conselheiros, para aprovação em nova AGE, por maioria simples. As novas regras, acaso aprovadas na forma indicada, substituirão a CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA da Convenção de Condomínio, e serão recepcionadas como Anexo à Convenção.

## **DÉCIMA NONA – DO FORO**

As partes elegem o foro da Comarca de Nova Lima, Minas Gerais, 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 imediatamente após a aprovação em Assembleia Geral, desde que subscritas pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, e tornam-se, desde logo, obrigatórias, 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, 27 de outubro de 2012.**

JOSÉ MARIA DE FARIA

Presidente da Assembleia Geral

RONEY OLIVEIRA JÚNIOR

TEREZA CRISTINA MACHADO BRAGA GARCIA

VINÍCIUS DE PINHO LACERDA ROCHA

Secretario