

O RETIRO QUE QUEREMOS

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
RETIRO DAS PEDRAS**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

à qual se sujeitam e se submetem e que se regerá pelas normas da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e, especialmente, pelas cláusulas e condições adiante deduzidas.

TÍTULO I

DO OBJETO, CONSTITUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Art. 1º - O RETIRO DAS PEDRAS constituindo-se juridicamente em um Condomínio Fechado, se organiza na forma e para os fins permitidos pelo artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e mediante autorização contida no Decreto Municipal nº 33, de 31 de dezembro de 1986. Compõe-se de 669 (seiscentos e sessenta e nove) unidades-lotes "pro diviso", de propriedade exclusiva de cada Condômino, bem como de áreas de uso comum, "pro indiviso", destinadas ao funcionamento da administração e serviços do Condomínio, assim como áreas destinadas a atividades esportivas, recreativas e de cultos religiosos, a depósito de água e para tratamento de esgotos, estas já pertencentes ao Condomínio, além de ruas, praças e avenidas, para uso de pessoas e veículos, tanto internamente, como acesso as unidades, entre si, como à via pública, único acesso ao Condomínio, a serem integradas por descaracterização, em virtude de Lei Municipal. Dentre elas destacam-se as áreas especiais destinadas a manter o equilíbrio ecológico de toda a área ocupada pelo Condomínio e adjacências.

Art. 2º - Além de descritas, minuciosamente, no artigo 13 desta Convenção, essas áreas são as mesmas constantes do Memorial e da Planta do Loteamento aprovados pela Municipalidade, com as modificações havidas no decorrer da história do Condomínio.

Art. 3º - Em observância ao que dispõem as letras "a", "c" e "d", do artigo 8º, da Lei Federal nº 4.591/64, os CONVENIENTES declaram que os requisitos ali exigidos constam de MEMORIAL e PLANTA que, anexados a esta, a ela se incorporam como parte integrante e indistacável.

Art. 4º - Os direitos dos titulares de lotes, considerados unidades-lotes "pro diviso" são submetidos às restrições previstas nesta Convenção, por decisão livre e soberana de seus atuais titulares, e se transferem a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, sem prejuízo e além das restrições e limitações legais em geral, entendendo-se que várias dessas restrições e limitações preexistem a esta Convenção e remontam à data em que foi firmado o documento denominado "Convenção 'Modus Vivendi' do Condomínio Retiro das Pedras", lavrada por instrumento público em 30 de junho de 1962, no Cartório do 9º Ofício de Notas, em Belo Horizonte/MG, livro nº 3 - Registro Geral - folhas 01 a 07 - verso, Cartório de Registro de Imóveis de Brumadinho/MG, R-166 do Livro Auxiliar.

Art. 5º - Continuam sendo finalidades básicas do Condomínio aquelas mesmas descritas no MEMORIAL e PLANTA do loteamento original, e aquelas constantes do ato de aquisição das respectivas unidades, principalmente no que diz respeito a sua destinação residencial, contando, ainda, com áreas destinadas ao lazer e à cultura, parques, jardins,

avenidas e ruas e, especificamente, o compromisso de preservação e proteção ao meio ambiente em que se insere, tendo por destaque a Lei Orgânica do Município de Brumadinho/MG e as normas e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor deste Condomínio. (NR)

Parágrafo único - a destinação do condomínio é uniresidencial, sendo que:

a) a unidade condominial é indivisa, não podendo haver residências independentes dentro da mesma unidade.

b) é vedada a utilização da residência para a geração de renda, não sendo permitida, portanto, a locação de parte da unidade residencial.

Art. 6º - Em consequência, nenhuma das unidades-lotes poderá ter, sob qualquer pretexto, destinação diversa daquelas previstas neste instrumento, ficando ainda expressamente vedado ao Condomínio, por sua administração, alterar a destinação das áreas de uso comum, senão mediante autorização da Comunidade, reunida em Assembléia Geral especificamente convocada, e pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, na forma prevista nesta Convenção.

Art. 7º - É vedada, expressamente, a divisão das unidades "pro diviso" assim como sua alienação a qualquer título, com descaracterização da planta original, bem como vedada é a alienação dos lotes separadamente das áreas de uso comum, a eles incorporadas. Na hipótese de estabelecimento de co-propriedade de unidades-lotes, os direitos e deveres serão exercidos por um cabecel a ser eleito entre os co-proprietários, e que terá poderes de representação para todos os fins de direito e especialmente para o exercício dos direitos previstos nesta Convenção. A eleição desse cabecel deverá ser comunicada à Secretaria do Condomínio com antecedência mínima de 10 (dez) dias antes da realização do evento em que deverá exercer a representação.

Art. 8º - As acessões e benfeitorias existentes e as que venham a ser incorporadas às áreas de uso comum ("pro indiviso") pelos Condôminos, sejam de que natureza for, incorporar-se-ão como propriedade comum do Condomínio, sem qualquer direito de indenização ou de retenção pelo Condômino.

Art. 9º - A cada unidade-lote corresponderá uma fração ideal de 1/669 (um, seiscentos e sessenta e nove avos) das áreas de uso comum. Nessa fração ideal se compreendem, não somente o solo, como as construções existentes ou as que venham a ser aderidas ao mesmo solo ou as que representem acessões e benfeitorias de qualquer tipo.

Art. 10 - Sendo o Condomínio uma entidade fechada e destinada apenas ao uso, gozo e fruição dos Condôminos e de seus familiares, é interdita a entrada, em seu território, de qualquer pessoa, inclusive de Condôminos, seus familiares ou visitantes, sem a devida identificação na forma como for estabelecida no Regulamento Interno, visando, essencialmente, a segurança e tranquilidade dos habitantes.

Parágrafo único - Para o fim de determinação exata do que se deva entender por "seu território", constante do "caput" deste artigo, toda a periferia do Condomínio será demarcada por muros, cercas de arame ou sebes, com um único acesso controlado por servidores do Condomínio, na forma a ser definida pelo Regulamento Interno.

Art. 11 - Nesta oportunidade, é integrada a sociedade civil denominada CLUBE RETIRO DAS PEDRAS ao Condomínio, formando uma só unidade material e administrativa. Essa integração compreende todas as acessões físicas, intelectuais e benfeitorias existentes,

até este momento, administradas pelo Clube. Como consequência, fica extinta a sociedade denominada CLUBE RETIRO DAS PEDRAS, em virtude de cessação de suas finalidades ora incorporadas ao Condomínio.

Art. 12 - Tão somente os Condôminos, como tais considerados os titulares das partes "pro diviso" (unidades-lotes), qualquer que haja sido a forma de aquisição legítima, atendidas as normas da legislação em vigor e as inseridas neste instrumento, poderão usar das áreas e instalações existentes ou daquelas que vierem a ser erigidas.

§ 1º - O uso das partes comuns e instalações do Condomínio será determinado pelo Regulamento Interno. Para os efeitos deste parágrafo, terão acesso ao uso e gozo das áreas e instalações comuns, além dos Condôminos, seus familiares, inquilinos, cessionários e convidados, observadas as disposições que, a respeito, forem estipuladas no Regulamento Interno.

§ 2º - O Regulamento Interno fixará as condições e modo de uso e fruição das instalações do Condomínio, podendo estabelecer normas e taxas de uso.

Art. 13 - São partes de propriedade exclusiva de cada Condômino, constituindo uma unidade autônoma:

I - a parte "pro diviso" (unidade-lote), suas acessões e benfeitorias identificadas pelo número constante da planta original do loteamento e nos respectivos títulos dominiais;

II - a fração ideal, correspondente às áreas de uso comum - "pro indiviso" - equivalente a 1/669 (um, seiscentos e sessenta e nove avos).

Art. 14 - Integram o Condomínio as unidades autônomas correspondentes a 669 (seiscentos e sessenta e nove) lotes, número este que não poderá ser alterado.

TITULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 15 - São DIREITOS dos Condôminos:

a) - usar, gozar e dispor livremente da respectiva unidade-lote ("pro diviso"), de acordo com sua destinação residencial, desde que não prejudique a segurança e tranquilidade dos demais Condôminos e de forma a não causar danos ou desassossego e desde que não infrinja as normas da legislação ordinária do País, com ênfase para o respeito e preservação do meio ambiente ou as disposições desta Convenção, e das demais normas previstas no Plano Diretor do Condomínio Retiro das Pedras aprovados pela Assembléia Geral; (NR)

b) - usar e usufruir das partes comuns, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos, com as mesmas restrições do item anterior, sempre atendidas as disposições do Regulamento Interno;

c) - examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração, bem como a ela pedir esclarecimentos;

d) - utilizar os serviços de Portaria e Secretaria, desde que não perturbem a ordem, nem desviem os empregados para serviços de suas unidades autônomas;

e) - comparecer às assembleias, com direito a voz e voto. Para esse efeito, cada Condômino disporá de tantos votos quantas forem as unidades autônomas (lotes) de que seja titular.

Parágrafo único - O inquilino poderá participar, com direito a voz e voto, daquelas assembleias que deliberarem sobre o valor das despesas ordinárias de Condomínio, desde que não presente o titular da unidade autônoma, na forma prevista na Lei 8.245/91;

f) - levar ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade que constatar, bem como sugerir providências úteis ao interesse comum.

§ 1º - Na hipótese de se tratar de pessoa jurídica, os direitos de Condômino serão exercidos por um único representante, com prévia e expressa comunicação à Administração.

§ 2º - Os direitos de voz e voto nas assembleias deverão ser exercidos pessoalmente pelo Condômino.

§ 3º - E permitido o voto por procuração, desde que o procurador represente apenas 1 (um) outorgante, por Assembleia.

§ 4º - O Condômino, em condições de votar, interessado em fazer-se representar por mandato deverá entregá-lo, por escrito, à Secretaria, no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas anteriores à realização do evento, em que o mesmo deva ser exercido, sob pena de não ser admitida a representação.

Art. 16 - São DEVERES dos Condôminos:

a) - identificar-se, bem como orientar seus convidados e familiares a fazê-lo, para a entrada no Condomínio;

b) - contribuir para as despesas comuns, mediante taxas, quer ordinárias, quer extraordinárias, em quantia fixada pela Assembleia Geral e rateada em parcelas iguais pelas unidades-lotes, independentemente da diferença das respectivas metragens. Essas parcelas deverão ser recolhidas na oportunidade e local determinados pela Diretoria. Cada unidade-lote contribuirá com as parcelas acima, devendo pagar a parcela integral das taxas de Condomínio independentemente de sua ocupação efetiva;

c) - contribuir, na forma prevista no item anterior, para o custeio de obras ou serviços previamente aprovados pela Assembleia Geral;

d) - guardar decoro e respeito às normas gerais, no uso das coisas e partes comuns, não permitindo o uso das unidades-lotes, de forma imprópria, ou que possa constituir afronta à privacidade e tranqüilidade de seus vizinhos ou do Condomínio, como um todo;

e) - não locar ou ceder parcialmente suas unidades-lotes;

f) - não permitir aos inquilinos ou cessionários sublocarem ou cederem total ou parcialmente as unidades autônomas, das quais fazem uso;

g)- não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las, a qualquer título, para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes ou para a instalação de qualquer atividade prejudicial à finalidade do Condomínio. É expressamente vedado o exercício de atividades comerciais ou industriais nas unidades-lotes. Igualmente vedado manter em suas unidades autônomas depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ou incômodo aos demais Condôminos. Não se incluem nesta vedação o exercício de atividades comuns a profissionais liberais e autônomos, sem empregados, na forma em que dispuser o Regulamento Interno;

h) - conservar indivisas suas unidades autônomas (lotes) e não dispor delas separadamente da fração ideal correspondente;

i) - acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e as da Administração do Condomínio;

j)- observar as normas estabelecidas nesta Convenção e no Plano Diretor do Condomínio Retiro das Pedras;

l) - exercer, de forma gratuita, qualquer mandato que lhe for atribuído em eleição, pela Assembléia, bem como qualquer tarefa que lhe for cometida pela Assembléia Geral ou pela Diretoria, na hipótese de ser indicado para ocupar comissão de trabalho;

m) - permitir o ingresso, em sua unidade-lote, de membros da Diretoria ou de seus prepostos, quando isso se tomar indispensável à inspeção de obras relativas à construção ou realização de reparos em instalações, serviços em tubulações, nas unidades-lotes vizinhas;

n) - permitir a passagem por sua unidade-lote, desde que não danifique e nem comprometa sua segurança e estabilidade, de rede de esgoto condominial e/ou de águas pluviais. De igual modo, permitir a inspeção dessa rede, sempre que necessário, pela Administração ou concessionária do serviço;

o) - fornecer, com presteza, à Diretoria, dados e informes necessários à organização, manutenção e atualização do arquivo do Condomínio, inclusive cartão de assinaturas;

p) - colocar lixo, detritos ou quaisquer objetos exclusivamente nos locais próprios para a coleta mantida pelo Condomínio e nas lixeiras de cada unidade-lote;

q) - não utilizar os empregados do Condomínio para serviços de interesse particular;

r) - pagar juros moratórios de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao mês acrescido de correção monetária, calculados "pro-rata temporis". A correção monetária será calculada com base em índice oficial de inflação a ser definido pela Diretoria. Sob o total do débito calculado na forma do artigo anterior será aplicada multa de 2% (dois por cento) de acordo com estabelecido no Regulamento Interno; (NR)

s) - submeter à prévia aprovação da Diretoria qualquer projeto de edificação em sua unidade autônoma, observadas as Normas de Execução de Obras, de Proteção ao Meio Ambiente e demais normas atinentes; (NR)

t) - comunicar, com urgência, à Diretoria, para as providências cabíveis, a existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa de notificação compulsória;

u) - em caso de locação ou cessão de um lote, fazer constar no respectivo contrato a obrigatoriedade do inquilino ou cessionário respeitar as normas estabelecidas nesta Convenção, e demais normas constantes do Plano Diretor; devendo comunicar, imediatamente à Administração, a locação ou cessão de unidade residencial, encaminhando à Secretaria do Condomínio a cópia do respectivo contrato. O Regulamento Interno disporá sobre o cadastramento e o ingresso dos inquilinos e cessionários nas áreas comuns do Condomínio; (NR)

v) - pagar encargos de limpeza e conservação de lotes vagos, de sua propriedade, como dispuser o Regulamento Interno;

x) - sujeitar a permanência de animais domésticos no Condomínio às condições estabelecidas no Regulamento Interno.

TITULO III

DA ESTRUTURA DE ORGANIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 17 - A administração do Condomínio será exercida por Órgãos Colegiados de Administração Superior e por um Órgão de Execução, com competências determinadas nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Art. 18 - São Órgãos Colegiados de Administração Superior:

I - a Assembléia Geral de Condôminos;

II - a Diretoria;

III - o Conselho Consultivo;

IV - o Conselho Fiscal.

Art. 19 - O Órgão de Execução será composto por um corpo de empregados remunerados, supervisionados por um Gerente Geral, com atribuições definidas pelo Regulamento Interno e pela Diretoria.

CAPÍTULO I

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 20 - A Assembléia Geral será composta de todos os proprietários, com direito a voto, a qualquer título, de unidades autônomas "pro diviso" (unidades-lotes).

Art. 21 - É da competência exclusiva da Assembléia Geral:

I - legislar sobre os interesses gerais, fixando a política genérica para a sua organização e funcionamento;

II - examinar, propor e deliberar sobre planos de obras, de investimentos e de administração do Condomínio.

Art. 22 - As Assembléias Gerais serão Ordinárias e Extraordinárias.

§ 1º - As convocações indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, o prazo de duração, a hora e local da realização da Assembléia e serão assinadas pelo Diretor Presidente da Diretoria, ou pelo Presidente do Conselho Consultivo ou do Conselho Fiscal ou pelos Condôminos que a convocarem. (NR).

§ 2º - Entre a data da convocação e a da realização da Assembléia, deverá mediar, pelo menos, o prazo de 08 (oito) dias.

§ 3º - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto daquele mencionado no parágrafo anterior quando houver comprovada urgência.

§ 4º - Será lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocações, mediando, entre ambas, o prazo de, no mínimo, meia hora. Da mesma forma poderá o mesmo anúncio convocar Assembléias Ordinárias e Extraordinárias, desde que conste, separadamente, a pauta de cada uma delas.

§ 5º - As convocações deverão ser publicadas uma vez em jornal de grande circulação, sem prejuízo de seu encaminhamento para os endereços registrados na Secretaria. Para esse fim, os Condôminos deverão comunicar à Secretaria qualquer alteração do endereço para o qual desejarem sejam enviadas as comunicações.

§ 6º - Na hipótese em que conste da pauta fixação ou alteração de taxas ordinárias de condomínio, as convocações deverão ser, também, endereçadas aos inquilinos de unidades locadas, para os efeitos do disposto no artigo 83 da Lei nº 8.245/91. (Lei de Locações Urbanas).

§ 7º - Na hipótese de realização da Assembléia Geral Ordinária, deverá ser enviada a cada Condômino cópia do Balanço do Relatório Anual e da Proposta Orçamentária com o parecer do Conselho Fiscal. Esses documentos deverão ser enviados, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, para propiciar o prévio conhecimento do que será discutido e votado na respectiva Assembléia.

§ 8º - As deliberações das Assembléias Gerais, ordinárias e extraordinárias, só atenderão aos assuntos constantes dos Editais.

Art. 23 - A Assembléia Geral Ordinária será realizada uma vez por ano, sempre no mês de abril e a ela compete: (NR)

I - conhecer, discutir e votar, mediante proposta da Diretoria, previamente examinada pelo Conselho Fiscal, o orçamento anual para o exercício de abril a março do ano seguinte, bem como o valor das taxas de condomínio atribuídas a cada unidade. (NR)

II - conhecer, discutir e votar o relatório do Conselho Fiscal e as contas da Diretoria, relativos ao exercício anterior; (N)

III - eleger os membros da Diretoria e os membros efetivos e suplentes dos Conselhos Consultivo e Fiscal, como consta dos artigos 31 e 42, desta Convenção; (NR)

IV - conhecer, discutir e votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

§ 1º: A Diretoria e os Conselhos Fiscal e Consultivo eleitos serão empossados no dia de sua eleição. (NR)

§ 2º - Nos anos eleitorais o disposto no inciso I deste artigo será objeto de Assembléia Geral Extraordinária convocada pela Diretoria eleita, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de sua posse. (AC)

Art. 24 - As Assembléias Gerais Ordinárias, convocadas pelo Diretor Presidente da Diretoria, serão realizadas, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do total dos Condôminos, com direito a voto, tal como definidos nesta Convenção. Não sendo obtido quorum, será realizada, em segunda convocação, com qualquer número de presença, na forma como determinar o Edital de Convocação, observado o disposto no art. 27 e parágrafo único respectivo.

Art. 25 - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Diretor Presidente da Diretoria, pelo Presidente do Conselho Consultivo ou do Conselho Fiscal ou por um número não inferior a 1/4 (um quarto) dos Condôminos, com direito a voto.

Parágrafo único: As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser realizadas na modalidade de Assembléia Geral por Decisão de Consulta, observado o disposto no artigo 27, na forma em que dispuser o Regulamento Interno (AC).

Art. 26 - Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias:

I - deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio ou dos Condôminos;

II - decidir, em grau de recurso, assuntos que tenham sido deliberados pela Diretoria e a ela levados face a recurso interposto pelo interessado;

III - apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;

IV - examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer Condômino, desde que constantes da ordem do dia;

V - destituir, por maioria absoluta de votos, a Diretoria, o Conselho Consultivo ou o Conselho Fiscal. Considera-se, para esse efeito, o número de Condôminos que, no momento da votação, preencha as condições para exercer o direito a voto.

VI - receber pedido de renúncia coletiva da Diretoria, do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal.

VII - eleger investimento prioritário dentre os previstos nas Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimentos integrante do Plano Diretor, na forma prevista no mesmo. (AC)

VIII - conhecer, discutir e votar o orçamento anual nos anos eleitorais, obedecido o disposto no inciso II do artigo 23. (AC)

§ 1º - Na ocorrência da hipótese dos incisos V e VI, na mesma reunião deverá ser eleita uma Comissão Provisória, até a eleição da nova Diretoria, ou Conselho Consultivo, ou Conselho Fiscal e marcar a data para essa eleição, cujo prazo não poderá exceder a 60 (sessenta) dias.

§ 2º - No evento previsto no inciso II deste artigo, as despesas com a realização das Assembléias correrão por conta do Condomínio, a menos que hajam sido convocadas para julgar recurso de Condômino, caso em que serão arcadas por ele, na hipótese de improvido o recurso.

Art. 27 - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo, calculados sobre o número dos presentes, assinados no Livro de Presença, ou sob o número total de cédulas registradas entregues pelos Condôminos, no caso de Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, observado o Regulamento Interno. (NR)

Parágrafo único - Será também exigida maioria qualificada , nos seguintes casos:

a) a maioria que represente 2/3 (dois terços) dos Condôminos, com direito a voto, para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio, bem como para a realização de benfeitorias voluptuárias; (NR)

b) maioria que represente 2/3 (dois terços) dos Condôminos, com direito a voto, para alterar esta Convenção, ou a destinação das áreas de uso comum;

c) maioria que represente 2/3 (dois terços) dos Condôminos, com direito a voto, para alterar as normas que compõem o Plano Diretor do Retiro das Pedras, com exceção do disposto na alínea seguinte, (NR).

d) maioria simples dos Condôminos, com direito a voto, para eleger investimento prioritário dentre os previsto nas Diretrizes para Implementação das Ações e Investimentos integrante do Plano Diretor, na forma prevista no mesmo (AC).

Art. 28 - As deliberações das Assembléias Gerais obrigam todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo à Diretoria executá-las e fazê-las cumprir.

§ 1º - Nos 8 (oito) dias que se seguirem à realização da Assembléia, a Diretoria afixará, em lugar visível da Secretaria, as deliberações tomadas. Além dessa providência, os resultados das Assembléias deverão ser comunicados a todos os Condôminos, mediante correspondência.

§ 2º - Serão colocadas à disposição dos Condôminos, na Secretaria, cópias das Atas das Assembléias Gerais.

Art. 29 - Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Diretor Presidente da Diretoria. Essas atas deverão ser assinadas pelo presidente e pelo secretário da Assembléia, sendo garantido aos Condôminos o direito de fazer constar suas declarações de voto por escrito ou reduzido a termo.

Art. 30 - As Assembléias serão presididas por um Condômino, especialmente eleito para esse fim, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará ata resumida dos trabalhos, em livro próprio. É proibido a qualquer membro da Diretoria presidir ou secretariar os trabalhos das Assembléias.

§ 1º - Poderão tomar parte das Assembléias, mas sem direito a voto ou manifestação, os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de taxas, juros, multas e outras contribuições que lhe hajam sido impostas. A mesma vedação se aplica aos eventuais

mandatários. Essa quitação deverá ser obtida até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização do evento, não sendo admitido o pagamento no momento de sua realização.

§ 2º - É vedado ao Condômino votar em assunto no qual tenha particular interesse ou nos recursos de decisões que lhe digam respeito, bem como exercer ou candidatar-se a cargo na Administração do Condomínio, caso tenha contrato com o mesmo.

CAPITULO II

DA DIRETORIA

Art. 31 - A Diretoria será composta de 9 membros, eleitos pela Assembléia Geral - art. 23, III, dentre os Condôminos com direito a voto, obedecido o processo eleitoral indicado no Regulamento Interno.

§ 1º - A Diretoria terá a seguinte estrutura:

- 1 - Diretor Presidente,
- 2 - Diretor Vice-Presidente,
- 3 - Diretor Secretário,
- 4 - Diretor Financeiro,
- 5 - 5 (cinco) Diretores sem designação específica.

§ 2º - O mandato da Diretoria é de 2 (dois) ano.

§ 3º - Pelo menos 4 (quatro) Diretores e o Diretor Presidente da Diretoria deverão ser escolhidos dentre Condôminos residentes e domiciliados no Retiro das Pedras há, pelo menos, 1 (um) ano.

§ 4º - Será permitida a reeleição dos componentes da Diretoria.

Art. 32 - Além daquelas que lhes forem atribuídas especificamente pela Assembléia Geral, são de competência da Diretoria:

I - reunir-se, ordinariamente, pelos menos 2 (duas) vezes por mês e, extraordinariamente, sempre que for necessário, a critério do Diretor Presidente, que expedirá oportuna convocação escrita ou telefônica. As reuniões serão presididas pelo Presidente ou, em sua ausência, pelo Diretor Vice-Presidente;

II - cumprir e fazer cumprir esta Convenção, as deliberações da Assembléia e as suas próprias e ainda atos e disposições regulamentares, superintendendo, fiscalizando e intervindo na gestão operacional do Condomínio, sempre com vistas ao interesse comum;

III- planejar e coordenar medidas de integração e boa convivência no Condomínio e deliberar sobre o atendimento a reivindicações de Condôminos;

IV - elaborar, segundo as necessidades de implementação do Plano Diretor e da Convenção de Condomínio, normas internas e aditar, reformular e interpretar regulamentos gerais, resoluções e portarias destinados à observância da legislação ordinária do País e à execução das normas convencionais e regulamentares;(NR)

V - mediante ato assinado pelo Diretor Presidente, convocar as Assembléias Gerais nas datas e hipóteses previstas no Capítulo I do presente Título;

VI - determinar a contratação, nomeação, estabelecimento de funções, delegação de poderes e dispensa de quaisquer empregados, tendo em vista a perfeita execução dos serviços à Comunidade;

VII - elaborar as políticas, o planejamento anual e plurianual, juntamente com o orçamento anual para apresentação à Assembléia Geral;

VIII - autorizar despesas de manutenção e de investimentos emergenciais, não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral, sem prejuízo para as demais despesas e dentro da disponibilidade de recursos financeiros. Essas despesas são tomadas ad referendum da primeira Assembléia Geral a ser realizada, à qual serão submetidas;

IX - julgar atos de transgressão a esta Convenção, ao Plano Diretor e outras normas, sejam de conhecimento próprio ou os encaminhados por Condôminos, aplicando as penalidades previstas nos respectivos instrumentos; (NR)

X - conceder licenças aos Diretores, declarar a vacância do cargo em casos de renúncia. Na ocorrência dessas hipóteses, a Diretoria poderá nomear outro Diretor para completar o mandato. Caso ocorra a vacância do cargo do Diretor Presidente ou conjuntamente do Diretor Presidente e outros membros da Diretoria, antes de 90 (noventa) dias de mandato, deverá haver convocação de Assembléia Geral Extraordinária, com a finalidade de preencher estas vagas.

XI - fixar o valor das taxas de serviços instituídas no Condomínio, nos termos desta Convenção;

XII - aprovar o calendário de eventos sociais, culturais e esportivos;

XIII - estabelecer, de acordo com as disposições constantes do Plano Diretor, limites e critérios para evitar todo tipo de poluição, tais como ambientais, visuais e sonoras, subordinados à legislação que regula o Controle do Meio Ambiente e a Política Nacional ao Meio Ambiente, tendo como referência as recomendações da Organização Mundial de Saúde; (NR)

XIV - elaborar proposta, no Relatório Anual, sobre o valor da taxa de condomínio a ser submetida à Assembléia Geral Ordinária, ou alteração de valor, convocando-se, para esta última hipótese, a Assembléia Geral Extraordinária. (NR)

XV - elaborar proposta sobre a utilização dos recursos provenientes de taxa de investimento a ser submetida à Assembléia Geral Extraordinária para priorização das ações ou investimentos, na forma prevista no Plano Diretor. (AC)

XVI - elaborar proposta de rateio extraordinário a ser submetida à Assembléia Geral Extraordinária, para custear ações e demandas excepcionais. (AC)

§ 1º - As deliberações da Diretoria, quando tomadas em colegiado, serão por maioria de votos, com a presença mínima de 05 Diretores, cabendo ao Diretor Presidente o voto de qualidade. E vedado ao membro da Diretoria participar de deliberação, ou praticar atos sobre assuntos de seu interesse. (NR)

§ 2º - A Diretoria prestará contas à Assembléia Geral e aos Conselhos Fiscal e Consultivo, no que compete aos Conselhos. (NR)

Art. 33 - Atribui-se, privativamente, ao Diretor Presidente:

I - representar, ativa e passivamente, o Condomínio, judicial ou extra judicialmente;

II - presidir as reuniões da Diretoria;

III - exercer o voto de qualidade, empatando e desempatando as deliberações da Diretoria;

IV - assinar os editais de convocação das Assembléias Gerais;

V - coordenar o planejamento dos serviços e exercer a fiscalização da execução dos projetos aprovados pelas Assembléias Gerais ou pela Diretoria;

VI - delegar poderes de execução conferidos pela Diretoria ao Gerente Geral, gerentes, supervisores ou grupos de trabalho, quando necessário ao exercício de suas funções, vedadas aquelas cometidas especificamente aos Diretores;

VII - determinar providências urgentes, ad referendum das Assembléias Gerais;

VIII- desempenhar quaisquer funções ou atribuições que lhe forem conferidas pela Assembléia Geral;

IV - assinar o balanço geral em conjunto com o Contador e o Diretor Financeiro;

X - determinar as atribuições dos demais membros da Diretoria eleitos sem designação específica ou estabelecer troca de funções entre os Diretores.

Art. 34 - Compete ao Vice-Presidente auxiliar o Presidente em todos os atos ligados à administração do Condomínio e ainda substituí-lo em suas ausências ou impedimentos, bem como desempenhar quaisquer funções ou atribuições que lhe forem conferidas pela Assembléia Geral Extraordinária e pela Diretoria.

Art. 35 - Atribui-se ao Diretor Secretário:

I - lavrar os termos de abertura e encerramento dos livros de atas, de presença, de registros e outros, os quais serão assinados em conjunto com o Diretor Presidente;

II - exercer as atribuições do Diretor Vice-Presidente em suas ausências e impedimentos;

III - secretariar as reuniões da Diretoria, redigindo e assinando as respectivas atas, as quais deverão ser também subscritas pelos demais Diretores;

IV - fiscalizar a edição de comunicações destinadas a manter os Condôminos informados dos atos da Diretoria, bem como do funcionamento geral do Condomínio;

V - supervisionar a publicação dos editais de convocação das Assembléias Gerais e a divulgação de suas deliberações;

VI - exercer outras atribuições que lhe forem conferidas pela Diretoria.

Art. 36 - São atribuições específicas do Diretor Financeiro:

I - supervisionar todos os serviços de Tesouraria;

II - providenciar a arrecadação das receitas e prover a guarda de valores;

III - assinar, em conjunto com o Diretor Presidente, os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais, bem como quaisquer contratos ou documentos que envolvam responsabilidades financeiras, especialmente cheques, ordens de pagamento e títulos de crédito;

IV - submeter à Diretoria relatórios periódicos sobre os controles de caixa, depósitos bancários ou de aplicações financeiras de pronta liquidez dos fundos disponíveis;

V - manter em caixa apenas os recursos monetários autorizados pela Diretoria e estritamente necessários ao atendimento de necessidades normais e cotidianas do Condomínio;

VI - apresentar à Diretoria, no mês subsequente, balancete do movimento financeiro do Condomínio, acompanhado dos extratos das contas, bem como a relação das responsabilidades financeiras para o mês em curso, e ainda os pagamentos previstos para o mês seguinte, bem como os haveres não realizados e obrigações não cumpridas;

VII - assinar, em conjunto com o Diretor Presidente e o Contador, nos prazos determinados no Regulamento Interno, o balanço-geral e o demonstrativo de receitas e despesas, a origem e a aplicação dos recursos, a serem encaminhados ao Conselho Fiscal, à Auditoria Externa e, finalmente, à Assembléia Geral;

VIII - conferir ao Conselho Fiscal e à Auditoria Externa, em qualquer tempo, o exame da escrituração contábil e verificação de valores, livros, registros e documentos sob sua guarda.

Art. 37 - Compete aos demais Diretores, em geral:

I - exercer as atribuições do Diretor Secretário e do Diretor Financeiro, em suas faltas ou impedimentos, por designação do Presidente;

II - exercer as funções que lhes forem atribuídas pela Assembléia Geral e pelo Diretor Presidente.

Art. 38 - Os membros da Diretoria não serão remunerados, sendo a seus trabalhos conferido o título de serviços relevantes à Comunidade.

CAPÍTULO III

DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 39 - O Conselho Consultivo será composto de até 21 membros, eleitos ou indicados entre os condôminos com direito a voto, exercendo de forma gratuita a representação da vontade dos mesmos, com a finalidade de assessorar a Diretoria a administrar e a solucionar os problemas que digam respeito ao Condomínio.

§ 1º - O Conselho Consultivo será formado pelos condôminos com maior número de votos em eleição direta simples, conduzida concomitantemente com a eleição da Diretoria, observado o disposto no Regulamento Interno constante do Plano Diretor. (NR)

§ 2º - Entre os eleitos, será escolhido o Presidente do Conselho Consultivo, em votação a se realizar na 1ª reunião, logo após a eleição.

Art. 40 - Os Conselheiros, eleitos ou indicados para um mandato de 2 (dois) anos, permitida sua recondução ao cargo, deverão reunir-se pelo menos uma vez a cada dois meses, com o intuito de levar à Diretoria os anseios da coletividade que representam e responder a consultas específicas formuladas pela mesma.

Parágrafo Único - O Regulamento Interno disporá sobre as normas que irão reger as reuniões do Conselho Consultivo e a participação dos Conselheiros em reuniões da Diretoria.

Art. 41 - O Conselho Consultivo, representado por seu Presidente, poderá convocar a Assembléia Geral, desde que haja concordância de 2/3 (dois terços) de seus membros.

CAPITULO IV

DO CONSELHO FISCAL

Art. 42 - O Conselho Fiscal será composto de 5 (cinco) membros efetivos e 3 (três) suplentes, eleitos pela Assembléia Geral Ordinária dentre os Condôminos, exercendo a função de forma gratuita e com mandato por 2 (dois) anos.

§ 1º - Entre os eleitos, será escolhido o Presidente do Conselho Fiscal, em votação a se realizar na primeira reunião logo após a eleição.

§ 2º - Os suplentes serão convocados nos casos de ausência ou impedimento de qualquer Conselheiro efetivo.

§ 3º - Não poderão ser eleitos para membros do Conselho Fiscal parentes dos membros da Diretoria, até o 3º grau civil, consangüíneos ou afins, bem como aqueles que ocuparam cargos na Diretoria imediatamente anterior, ou ainda, os que estejam em débito com o Condomínio.

§ 4º - Será permitida a reeleição dos membros do Conselho Fiscal.

Art. 43 - Compete ao Conselho Fiscal:

I - reunir-se, pelo menos uma vez por mês, para examinar as atividades da administração do Condomínio e especialmente a situação da Tesouraria, registrando em ata seus pareceres e sugestões;

II - examinar, acompanhar, controlar e avaliar os balancetes mensais e balanços anuais, assim como os demonstrativos financeiros que os acompanharem, emitindo pareceres sobre eles, pelo menos trimestralmente;

III - apreciar a prestação de contas, o balanço geral e o relatório a ser submetido à Assembléia Geral Ordinária;

IV - emitir parecer sobre as propostas de políticas, planos anuais ou plurianuais, bem como sobre os orçamentos a serem submetidos ao exame e votação da Assembléia Geral;

V - apreciar o cálculo das despesas ordinárias, extraordinárias e de investimentos a serem apresentado pela Diretoria e que servirá de base para a fixação das contribuições dos Condôminos para o custeio de gastos previstos no orçamento a ser apresentado à Assembléia Geral;

VI - sugerir à Diretoria medidas que julgar necessárias para manter a clareza, correção e transparência das finanças, colaborando para a efetivação dessas medidas;

VII - comunicar aos Condôminos qualquer irregularidade verificada na condução do movimento financeiro e, se entender conveniente, exigir a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária para apreciar essas irregularidades e decidir a respeito;

VIII - indicar e escolher empresas especializadas em auditoria para o fim de possibilitar a contratação de Auditoria Externa, que deverá proceder ao acompanhamento, pelo menos semestral, das contas e análise dos demonstrativos financeiros/contábeis e contratuais.

§ 1º - Sempre que houver divergência grave entre o Conselho Fiscal e a Diretoria, a critério daquele, o assunto deverá ser encaminhado a uma Assembléia Geral Extraordinária, adremente convocada, com prévia comunicação aos Condôminos das razões do ato.

§ 2º - O membro do Conselho Fiscal que divergir de decisões e pareceres deste, poderá emitir, por escrito, ao pé do mesmo parecer, seu voto discrepante, devendo esclarecer à Assembléia Geral os motivos e fundamentos de sua discordância.

§ 3º - Compete ao Presidente do Conselho Fiscal convocar e presidir suas reuniões e convocar Assembléia Geral Extraordinária para o evento do inciso VII do artigo 43, se o Diretor Presidente da Diretoria não o fizer.

TITULO IV

DO PATRIMÔNIO

Art. 44 - Constitui o Patrimônio do Condomínio:

a) O Fundo de Reserva é constituído pelo montante de recursos, mantidos em conta própria, destinados à recomposição do Patrimônio e ao atendimento de eventuais despesas extraordinárias, não previstas em orçamento, ouvido o Conselho Consultivo. O limite máximo do Fundo de Reserva será correspondente ao valor total de uma arrecadação mensal da Taxa Ordinária de Condomínio e seu limite mínimo corresponderá à 2/3 (dois terços) do valor máximo, observado o disposto no Regulamento Interno.

b) Todas as áreas reservadas na respectiva Planta Original do loteamento, e outras que vierem a ser agregadas por aquisição a qualquer título e que se destinem ao uso e fruição comum de todos os Condôminos, tais como: parques, áreas destinadas a esporte e lazer e de preservação ecológica, as quais, divididas em frações ideais, se incorporam, em co-propriedade, às unidades-lotes (pro diviso);

c) Todas as acessões e benfeitorias de qualquer tipo ou natureza, já existentes ou as que venham a ser edificadas nas áreas referidas no item anterior. As construções, quer nas unidades-lotes — pro diviso — quer nas áreas comuns — pro indiviso — devem observar os limites e as condições fixadas no Plano Diretor do Condomínio. (NR)

d) A área total de aproximadamente 26.700,00 m² (vinte e seis mil e setecentos metros quadrados), adquirida de Lagoa Grande Estudos, Projetos, Planejamento e Empreendimentos Ltda., para a descarga e tratamento de esgoto e reciclagem de dejetos. Essa área é conhecida por Estações de Tratamento, sendo que as ETEs 1 e 2 (14.200,00 m²) se situam na área limítrofe do Condomínio, no seguimento da rua Quaresmeira Roxa e, a ETE 3 (12.500,00 m²), no seguimento da av. Pinheiros;

e) A área remanescente daquela maior, com 1.890,00 m² (um mil, oitocentos e noventa metros quadrados), componente da quadra nº 8 (oito), correspondente a 3 (três) lotes, com frente para a rua Sapucaia, onde se acham construídos os reservatórios de água;

f) O lote nº 10 (dez) da quadra 20 (vinte), onde se acham construídas a Portaria e a Secretaria, e ainda os lotes nºs. 01 (um), 03 (três) e 05 (cinco) da quadra 21 (vinte e um), onde se localiza o estacionamento para veículos; lotes 25 (vinte e cinco) e 27 (vinte e sete) da quadra 03 (três), incorporados quando da aprovação dos 34 lotes adicionais de José de Araújo Cota;

g) As ruas, avenidas, acostamentos, passagens de pedestre, praças, parques, jardins, bosques e áreas verdes constantes da Planta do Condomínio, conforme consta do Registro de Imóveis de 19 de setembro de 1957, após aprovação pelas autoridades competentes;

h) Todos os bens móveis, semoventes, veículos, máquinas, equipamentos e biblioteca;

i) As passagens entre lotes, constantes da Planta Original, após aprovação pelas autoridades competentes;

§ 1º - O Patrimônio poderá ser acrescido por aquisição de qualquer espécie, por ampliação das instalações, por doações ou adjudicações recebidas.

§ 2º - A alienação de qualquer bem imóvel que componha o Patrimônio do Condomínio dependerá de prévia autorização da Assembléia Geral, que deliberará por maioria de 2/3 (dois terços) dos Condôminos com direito a voto.

§ 3º - O Patrimônio do Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco.

§ 4º - Ocorrido o sinistro, competirá à Diretoria tomar as medidas cabíveis para a devida reparação, recebendo a indenização da Seguradora, promovendo processo de licitação para reconstrução do sinistrado e acompanhando os trabalhos de reconstrução.

§ 5º - Se a indenização paga pela Seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os Condôminos para o pagamento do excedente.

TÍTULO V

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 45 - Constituem receitas do Condomínio:

I - ordinárias:

a) a taxa de condomínio mensal, sem quaisquer concessões a título de isenção ou outra qualquer vantagem especial - § 2º do artigo 59; (NR)

b) as multas e juros de mora cobrados sobre as contribuições dos Condôminos;

II - extraordinárias:

a) as derivadas de aplicações financeiras;

b) as multas por inobservância desta Convenção, das normas estabelecidas no Plano Diretor e demais normas aplicáveis;(NR)

c) o resultado positivo de alienação de bens;

d) as provenientes de quaisquer promoções (festivas, esportivas e outras);

e) as provenientes da locação do salão-de-festas/eventos, capela, quadras esportivas e demais áreas de lazer;

f) as recuperações de despesas de qualquer natureza;

g) as provenientes das taxas de serviço instituídas no Condomínio, incluindo as seguintes: Taxa Transferência de Imóveis; Taxa de Inquilino Usuário das Áreas Sociais; Taxa de Distribuição de Panfletos; Taxa de Fotografia;

h) a inserção de matéria publicitária no jornal interno ou via encartes;

i) a entrega de propaganda via mala-direta;

j) outras.

III - de investimentos:

a) as contribuições de todos os Condôminos, destinadas a custear os novos investimentos em seu sentido amplo, reformas não tipificadas como manutenção e aquisição de bens imóveis, móveis, veículos e equipamentos, na forma disposta nas Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimento constante do Plano Diretor; (NR)

b) as derivadas de aplicações financeiras dos recursos estabelecidos na alínea anterior; (NR)

c) outras. (NR)

Art. 46 - Constituem despesas ordinárias do Condomínio, de acordo com o especificado no Quadro I das Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimento constante do Plano Diretor: (NR)

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns;
- b) os impostos e taxas que possam incidir sobre as partes comuns, separadamente;
- c) a remuneração dos empregados, bem como as relativas aos encargos sociais e previdenciários;
- d) os valores referentes ao consumo de energia elétrica e gás relativos às partes comuns;
- e) os valores referentes às despesas com o consumo de água e o esgoto das partes comuns;
- f) as despesas com a manutenção das áreas destinadas à Administração, de esportes e lazer, piscina, sauna, sede social, sala de multimeios e outras despesas comuns;
- g) limpeza, conservação, manutenção e pintura das instalações e dependências de uso comum, bem como das áreas comuns, como ruas, avenidas, parques, jardins, piscina, sauna e outras;
- h) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos e de segurança, de uso comum;
- i) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- j) manutenção e conservação da Portaria e Secretaria, bem como da estrada de acesso;
- l) as demais despesas que, não previstas nesta Convenção, interessarem à Comunidade condominial.

Parágrafo único: As despesas ordinárias serão custeadas com recursos das receitas ordinárias e extraordinárias. (AC)

Art. 47 - Compete à Assembléia Geral fixar o orçamento das receitas e das despesas, mediante proposta da Diretoria e cabe aos Condôminos concorrer para seu custeio, até a data fixada pelo Regulamento Interno. Na ausência de fixação da data, os recolhimentos deverão ser efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo.

Art. 48 - O rateio das despesas extraordinárias será promovido igualmente entre os Condôminos, cabendo uma taxa a cada unidade-lote, independentemente da sua efetiva ocupação, na forma prevista na letra "b" do artigo 16 desta Convenção, salvo a existência de verba suficiente para custeá-las, art. 45, II.

Art. 49 - Correrão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas a que der causa por omissão, culpa ou dolo.

Parágrafo único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns, por ação ou omissão dos Condôminos, na execução dos trabalhos de construção

ou de reparação em suas unidades autônomas, inclusive em virtude de danos no transporte de material para elas, ou por danos causados por familiares, visitantes, serviços, inquilinos ou animais.

Art. 50 - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pelos Condôminos reunidos em Assembléia Geral.

TITULO VI

DAS PENALIDADES

Art. 51 - As taxas e contribuições devidas e não pagas pelos Condôminos sofrerão reajuste pelos índices vigentes à época, juros legais e multas, contados da data do vencimento do respectivo prazo, na forma prevista na letra " r " do artigo 16, desta Convenção. A Diretoria providenciará cobrança do débito de forma amigável, seguida da judicial, hipótese em que, além da multa, dos juros moratórios e do reajuste, o débito será acrescido das custas judiciais e dos ônus decorrentes da sucumbência devida ao advogado do Condomínio.

§ 1º - Após 60 dias da data de vencimento da contribuição ou taxa devida, será permitida a emissão e protesto de Letra de Câmbio ou outro título pagável à vista, pelo valor total da dívida, acrescida de todos os encargos previstos nesta Convenção.

§ 2º - Todas as contribuições condominiais são de ônus exclusivo do Condômino em relação à sua unidade-lote. O cometimento, via contrato de locação de imóvel, ao inquilino, não retira essa obrigação.

Art. 52 - Além das penalidades cominadas em lei, fica ainda o Condômino que, transitória ou regularmente, perturbar o uso normal das áreas e coisa comuns ou der causa a despesas por sua ação ou omissão, sujeito a uma multa correspondente a até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal vigente no mês de sua aplicação, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato, ficando igualmente responsável, se esses atos forem praticados por seus visitantes, convidados, inquilinos, familiares, serviços ou animais. (NR)

§ 1º - A graduação dessas multas será fixada pelo Regulamento Interno;

§ 2º - A multa será imposta e cobrada pela Diretoria, com recurso do interessado para a Assembléia Geral. Esse recurso será recebido com efeito meramente devolutivo, conforme disposto no Regulamento Interno.

§ 3º - A multa prevista no caput também se aplicará nos casos de violação das normas estabelecidas no Plano Diretor do Condomínio, na forma do Regulamento Interno. (NR)

Art. 53 - O Condômino inadimplente perde o direito de votar e ser votado nas Assembléias Gerais, ficando, ainda, suspenso seu acesso, bem como de seus dependentes à área do Clube (NR).

TÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54 - A Diretoria fica autorizada a fazer o levantamento de todas as passagens entre lotes, previstas na Planta original, a fim de vender a respectiva área para os lotes confinantes, após aprovação pelas autoridades competentes. (NR)

Art. 55 - Os finais de ruas e avenidas não serão objetos de negociação, com exceção do final da Rua Amendoeira, neste caso específico, a Diretoria deverá providenciar a alteração da planta original para integrar o final da rua aos lotes confinantes, conforme interesse de seus proprietários.

§ 1º - A área a ser incorporada aos lotes confinantes, inclusive com registro específico no Registro Imobiliário, poderá ser alienada, revertendo o respectivo valor para investimentos a serem indicados em Assembléia Geral convocada para esse fim, ficando os valores depositados em conta remunerada até a decisão quanto à sua destinação.

§ 2º - O valor dessa área, bem como a das passagens entre lotes mencionadas no art. 54, será fixado por uma Comissão para esse fim criada pela Diretoria e aprovado pelos Conselhos Consultivo e Fiscal. De tais Comissões não poderão participar os Condôminos interessados e seus parentes consanguíneos ou afins até o 3º (terceiro) grau civil. (NR)

§ 3º - A exceção mencionada no caput deste artigo foi considerada, pelos demais condôminos, como direito adquirido do proprietário do respectivo lote, não havendo nenhuma outra situação similar no condomínio.

Art. 56 - Fica a Diretoria autorizada a promover o inventário das ocupações indevidas, em todas as ruas, vias de passagem e demais áreas comuns. Identificadas as ocupações, os Condôminos deverão ser instados a recuperar as áreas, devolvendo-as à Comunidade e ao Município (NR). Desatendidas as regularizações requeridas, o Condomínio deverá promover a Ação Judicial cabível.

Art. 57 - A composição e recomposição do Fundo de Reservas, mencionado na letra a do art. 44, serão efetuadas mediante recolhimentos mensais consecutivos, correspondentes a 5% (cinco por cento) do valor da arrecadação mensal da Taxa Ordinária de Condomínio.

Art. 58 - A presente Convenção, o Plano Diretor e as demais normas obrigam a todos os Condôminos, seus inquilinos ou ocupantes a qualquer título. (NR)

Art. 59 - Passam a integrar, sem restrições, ao Condomínio RETIRO DAS PEDRAS, os lotes das quadras 01 (um) e 03 (três) do loteamento Retiro das Pedras, excluídos da Planta original, os quais, por deliberação da Assembléia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 1989, foram nele incorporados.

§ 1º - Como consequência, ficam canceladas as restrições existentes no contrato celebrado em 28 de setembro de 1989 entre o Condomínio e José de Araújo Cotta.

§ 2º - Ficam definitivamente canceladas quaisquer concessões relativas a isenção ou outra qualquer vantagem especial, no que diz respeito ao recolhimento de taxas de

manutenção ou quaisquer outras, ordinárias, extraordinárias e de investimentos, devidas por qualquer dos Condôminos, qualquer que haja sido o motivo de sua existência.

Art. 60 - Ficam expressamente revogados a Convenção "Modus Vivendi" Lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte, em 30 de junho de 1962, suas posteriores modificações (28/dezembro/1989) e o Estatuto do CLUBE RETIRO DAS PEDRAS.

Art. 61 - Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Consultivo e pela Diretoria, na forma em que dispuser o Regulamento Interno. (AC)

Art. 62 - Fica eleito o foro da Comarca de Brumadinho para conhecer e dirimir qualquer dúvida ou para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta CONVENÇÃO.

Art. 63 - A presente Convenção será encaminhada à Municipalidade de Brumadinho para que, conforme autorização contida no Decreto nº 33/86, seja submetida à aprovação por Lei Municipal, na forma e para os fins legais.

Art. 64- Esta CONVENÇÃO foi aprovada na AGE de __/__/__, entrando em vigor na mesma data.