

1

*INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
RE-RATIFICAÇÃO DA
CONVENÇÃO DE
CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO FECHADO
BALNEÁRIO QUINTAS
DO LAGO*

REPRESA DE CAJURU - MG

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Na presença das testemunhas, abaixo-assinadas, nomeadas pelos outorgantes e reciprocamente outorgados, também abaixo-assinados e identificados. Os Condôminos do terreno situado no lugar denominado "Balneário Quintas do Lago", Município e Comarca de **CLÁUDIO** - Estado de Minas Gérias, e proprietários das respectivas unidades privadas e unidades comuns do terreno, ajustaram e estabeleceram a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, a que se sujeitam e se submetem, lavrada originalmente às fls., 187, do livro 3 RA sob o n.º 219, em 31/08/79, e Re-ratificada em 11/12/93, conforme registro de 25/05/94, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cláudio- MG, tendo entre si justo e contratado re-ratificar os seus direitos e obrigações pelas seguintes condições:

CAPÍTULO I - DO OBJETO

ARTIGO 1 - O Condomínio Balneário Quintas do Lago é um Condomínio fechado com uma área total de 2.165.334 m² e se compõe de unidades autônomas "pro diviso", representadas por 1.642 (Hum mil, seiscentos e quarenta e dois) lotes e unidades em comum "pro diviso", representadas pelas quadras de reserva verde, com 99.250 m², áreas de ruas, com 272.568 m² e área verde permanente com 105.872 m², na conformidade da planta aprovada pela Prefeitura municipal de Cláudio, e submete-se ao regime instituído pela Lei 4.591, de 16/12/1964.

ARTIGO 2 - São coisas comuns as ruas, praças, logradouros, vias de acesso, portarias, e as acima descritas, inalienáveis e indivisíveis, acessórios indissolúvelmente ligados as frações ideais privadas.

§ 1º- As coisas em comum não poderão ser alteradas sem o consentimento da maioria absoluta da Assembléia Geral. Caso a Diretoria queira realizar melhorias, como colocação de meio-fio, distribuição de água, luz, canalização de esgoto, calçamento, poderá fazê-los, sem consulta aos condôminos e /ou sem consentimento da Assembléia Geral, necessitando, no entanto, do "de acordo" do Conselho Consultivo, restando esta autorização como decisão da maioria absoluta dos condôminos que assinam esta

Convenção e, por isto mesmo, dentro do entendimento condominial para melhoria do todo. Estas benfeitorias, custo, mais taxa de administração e outros, serão rateadas entre os condôminos, pela simples divisão dos gastos com a proporcionalidade da área de cada um.

§ 2º - As despesas, referentes ao parágrafo anterior, só serão devidas caso as citadas melhorias passem em frente ou no lado da área do condômino, e deverão ser pagas assim que solicitadas pela Diretoria.

§ 3º - As partes em comum deverão estar livres e desimpedidas, nada podendo ser ali depositado, como lixo, materiais de construção, etc. Quaisquer objetos encontrados pelo administrador ou empregados do Condomínio, em tais condições, serão apreendidos e, somente, devolvidos mediante o pagamento da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor dos mesmos. Outros materiais serão recolhidos e despejados em bota foras, já previamente autorizados pela Diretoria, sendo cobrada uma taxa de recolhimento estipulada pela Diretoria, da área do condômino, e deverá ser paga assim que solicitada pela Diretoria.

§ 4º - A multa e taxa citadas no parágrafo anterior serão cobradas junto com a taxa de Condomínio subsequente ao fato.

ARTIGO 3 - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente e área conforme a planta do Balneário submetida ao "de acordo" da Prefeitura Municipal de Cláudio, segundo discriminação nela constante.

ARTIGO 4 - A cada unidade corresponde a respectiva fração ideal do terreno situado no lugar denominado Capão Comprido, Fazenda Ribeirão do Cervo, atualmente denominado Balneário Quintas do Lago, no Município de Cláudio - MG e de suas respectivas partes comuns.

ARTIGO 5 - O Condomínio Balneário Quintas do Lago será regido, em suas relações internas, pela presente Convenção e regulamento Interno.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 6 - São direitos dos Condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com o respectivo destino, como lhes aprouver, desde que fique preservado o meio ambiente, respeitando o Regulamento Interno e não prejudiquem o sossego, a salubridade, a segurança, que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b) Usar e gozar das partes comuns do Balneário, sua represa e suas atrações, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos do Condomínio e pedir esclarecimentos à Diretoria sobre quaisquer assuntos pertinentes ao Condomínio desde que o pedido seja feito por escrito, estabelecendo-se um prazo para as respostas necessárias;
- d) Participar das Assembléias e nelas discutir, votar ou ser votado, valendo cada unidade (lote) um voto;
- e) Denunciar à Diretoria quaisquer irregularidade que observar.

§ 1º - O condômino, no uso de seus direitos, deverá preservar a área verde de 20% (vinte por cento) já delimitada em seu lote, cumprindo com isto as normas estabelecidas pelo IEF da Região de Divinópolis, o que muito contribuirá para a preservação do verde, da fauna e flora de Balneário Quintas do Lago.

§ 2º - As quadras de nºs 09, 25, 45, 48, 62 e 72, com um total de 99.250 m², e a área de reserva verde permanente margeando a lagoa, com 105.872 m², que não pode ser tocada pelos condôminos, e os 20% (vinte por cento) de reserva dos lotes com 333.816 m², perfazem um total de 538.938 m², de área verde, o que faz do Balneário Quintas do Lago um local de permanente encontro com a natureza.

§ 3 - Construções comerciais só poderão ser edificadas e exploradas comercialmente pelo condomínio e pelos condôminos CLÃ IMOBILIÁRIA LTDA e ACG

EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, incorporadores do Balneário e seus sucessores, podendo construir centros comerciais, lojas, hotéis, clube, áreas de camping, restaurante, ancoradouros e garagem de barcos, nas quadras 04, 54 e 77, podendo, também, Ter praia privativa caso interesse aos ditos incorporadores.

ARTIGO 7 - São deveres dos Condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las, para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou para instalações de qualquer atividade ou depósito de objetos capaz de causar dano ou incômodo ao Balneário ou aos demais condôminos;
- c) Não destinar resíduos de esgoto a não ser para as fossas sépticas que se obrigam a instalar em suas áreas;
- d) Recolher lixos e detritos às fossas específicas, feitas dentro da obrigatoriedade imposto por esta Convenção ou Regulamento Interno, ou em locais pré determinados pelo Condomínio;
- e) Não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, a não ser na ajuda a que estão obrigados pelo próprio Condomínio;
- f) Não manter nas respectivas unidades autônomas substancias, instalação ou aparelhos que causem perigo à segurança dos demais condôminos ou que lhe causem incômodo;
- g) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, com fins de alienação, a mais de uma pessoa separadamente;
- h) Não dar a sua unidade autônoma destinação diversa da finalidade do loteamento, consistentes em exclusiva moradia, com exceção no que se refere ao Artigo 6, parágrafo 3º, deste instrumento;
- i) Contribuir para as despesas diversas do Condomínio, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- j) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia ou pela Diretoria, com aprovação do Conselho Consultivo;

- k) Não iniciar qualquer construção ou edificação sem que os respectivos projetos tenham sido previamente aprovados pela Diretoria do Condomínio;
- l) Não permitir a permanência de pessoal de obras no recinto interno do Condomínio aos sábados, domingos, dias santos e feriados, durante o período de construção. O pernoite do pessoal de obras deverá dar-se em local previamente destinado a esse fim, conforme dispõe o Regulamento Interno.
- m) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, da Diretoria ou prepostos seus, quando isso se tornar indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a obras, sua segurança, ou indispensável à realização de reparos gerais.

CAPÍTULO III- DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 8 - O Condômino se reunirá:

- a) Em Assembléia Geral Ordinária, no segundo trimestre de cada ano, e a ela compete:
 - 1) Discutir e votar o relatório e as contas da Diretoria relativas ao exercício findo;
 - 2) Aprovar as programações orçamentárias propostas pela Diretoria;
 - 3) Eleger a nova Diretoria, quando for o caso;
 - 4) Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e Consultivo;
 - 5) Voltar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- b) Em Assembléia Geral Extraordinárias, e a elas competem:
 - 1) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio ou condôminos;
 - 2) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberadas pela Diretoria e a ela levados a pedido dos interessados;
 - 3) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
 - 4) Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
 - 5) Destituir a Diretoria a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização;

§ Único - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo presidente, ou por condômino, que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (Hum quarto) de unidades autônomas que constituem o Condomínio

ARTIGO 9 - A convocação para as Assembleias Gerais será feita através de aviso publicado em jornal de grande circulação em Belo Horizonte, ou por carta registrada ou protocolada, com determinação prévia de seus fins.

§ 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o local da Assembleia, e serão assinadas pelo Presidente ou pelos condôminos que as fizerem.

§ 2º - As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e contas da Diretoria, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

§ 3º - Entre a data de Convocação e da Assembleia deverá um prazo de 7 (sete) dias, no mínimo.

§ 4º - As Assembleias Extraordinárias poderão serem convocadas com um prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

ARTIGO 10 - As Assembleias Gerais, em primeira convocação, deliberarão com a presença de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, e, com qualquer número, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a primeira convocação.

ARTIGO 11 - As Assembleias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, que escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao presidente presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

ARTIGO 12 - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculada sobre o número de presentes, à vista do "Livro de Presença", por todos assinado, sendo permitido o voto por procuração, limitado esse último ao número de 05 (cinco) votos, excluído o do mandatário.

§ Único - Fica vedado o uso de direito de voto ao condômino que esteja inadimplente.

ARTIGO 13 - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculada sobre o número dos presentes, a vista do "livro de Presença", por todos assinado, salvo o disposto abaixo:

- a) Será exigida maioria que represente 2/3 (dois terços) dos condôminos para deliberar a destituição da Diretoria;
- b) Será exigida a unanimidade:
 - 1) Para deliberar sobre a dissolução do Condomínio;
 - 2) Para decidir a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
 - 3) Para deliberação que a Lei imponha;
- c) A presente Convenção só poderá ser modificada em Assembléia Geral para esse fim, com a presença de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das unidades autônomas . Se, no entanto, a reunião não se realizar em primeira convocação por falta de quorum, será a mesma realizada em segunda convocação, trinta minutos após a primeira, com o número mínimo de condôminos que represente a metade mais um das unidades condominiais.

ARTIGO 14 - As deliberações das Assembléias gerais serão obrigatórias a todos condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Diretoria executá-la e fazê-las cumprir.

§ Único - Nos 8 (oito) dias que seguirem à Assembléia, a Diretoria afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível, na portaria principal do Condomínio e nos escritórios de Belo Horizonte e Divinópolis, onde permanecerão no mínimo por 30 (trinta) dias, e enviará cópia, por carta, aos condôminos que estejam em dia com suas obrigações condominiais.

ARTIGO 15 - Dos trabalhos das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo 1º diretor - Secretário da Diretoria, as quais serão assinadas por uma comissão de 03 (três) condôminos, escolhidos entre os presentes para, em nome de todos, firmarem o "Termo de Conferência e Aprovação".

§ Único - As despesas com a Assembléia geral serão inscritas a débito do Condomínio, mas, as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 16 - A administração do Condomínio caberá a uma diretoria composta de:

- a) 01 (Hum) Presidente;
- b) 01 (Hum) Vice - Presidente;
- c) 02 (Dois) Diretores - Secretários;
- d) 02 (Dois) Diretores - Tesoureiros;
- e) 01 (Hum) Diretor de obras;
- f) 01 (Hum) Diretor Administrativo;
- g) 01 (Hum) Diretor de Meio Ambiente;
- h) 01 (Hum) Diretor Social;
- i) 01 (Hum) Diretor de Assuntos Comunitários;
- j) 05 (cinco) Diretores Suplentes;

§ 1º - A Diretoria será eleita em assembléia Geral Ordinária convocada para esse fim, para um mandato de 2 (dois) anos, a qual, uma vez eleita, empossará imediatamente os seus integrantes, entretanto os mesmos no exercício dos cargos.

§ 2º - Os membros da Diretoria exercerão as funções gratuitamente

§ 3º - O membro da Diretoria que, sem motivo justificado, faltar a 03 (três) reuniões consecutivas, perderá o mandato.

§ 4º - Os cargos vagos da Diretoria serão preenchidos pelos Diretores Suplentes. Em caso de necessidade, esgotados os Diretores, a escolha para preenchimento de vagas poderá ser feita pelo Presidente entre os demais condôminos, "ad referendum" da Diretoria.

§ 5º - A Diretoria, com aprovação da Assembléia Geral, poderá delegar poderes de Administração geral a pessoa física ou jurídica, cujos direitos e obrigações constarão de contrato firmado, cabendo a Diretoria sua seleção.

§ 6º - O contratado, de que fala o parágrafo anterior, está para a Diretoria com a condição de mandatário e suas atribuições serão as de mera administração. Assim, tratando-se de cargo de confiança, o prazo de seu contrato não poderá ultrapassar o término do mandato da Diretoria que o escolheu, podendo ou não ser renovado.

ARTIGO 17 - À Diretoria compete cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembléias.

§ **Único** - A Diretoria deverá estabelecer a melhor convivência no Condomínio, procurando, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos.

ARTIGO 18 - Compete ao Presidente:

- a) Representar ativa e passivamente o Condomínio, tanto nos atos judiciais como nos extrajudiciais, podendo se utilizar de todos os meios necessários;
- b) Supervisionar e coordenar os atos da administração do Condomínio e fazer cumprir as deliberações da Assembléia;
- c) Exercer, além do voto normal, o direito de voto de desempate nas deliberações da Diretoria;
- d) **Assinar, e sempre com o Diretor Tesoureiro, os recibos, quitações, cheques, notas promissórias, ordens de pagamento e outras obrigações de natureza financeira assumidas pelo Condomínio;**
- e) Admitir e demitir empregados, ouvida a Diretoria;
- f) Presidir as reuniões da Diretoria;
- g) Convocar os Diretores - suplentes, ouvida a Diretoria;
- h) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, ¼ (Hum quarto) dos condôminos;
- i) Assinar, conjuntamente com o Diretor Administrativo, as carteiras sociais;

- j) Acompanhar a fiel execução das programações orçamentárias aprovadas em Assembléia Geral;
- l) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem, em rateio, aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- m) Exercer quaisquer outras atribuições ou compromissos a serem assumidos em nome do Condomínio, aprovados em Assembléia Geral.

ARTIGO 19 - Compete ao Vice - Presidente;

- a) Substituir o Presidente em seus impedimentos;
- b) Supervisionar, em conjunto com o Presidente, os serviços e obras no Balneário;
- c) Desempenhar outros encargos que lhe sejam atribuídos pela Diretoria;

§ 1º - A substituição, para sua legitimidade, depende de comunicação escrita ou na impossibilidade disso, por outra forma, mas, de maneira inequívoca, do Presidente à Diretoria, de estar impedido temporariamente, ou licenciado.

§ 2º - Na hipótese de vacância definitiva da Presidência, será convocada Assembléia Geral Extraordinária, para eleição do novo Presidente, não se incluindo no parágrafo anterior a substituição em caráter definitivo.

ARTIGO 20 - Compete ao 1º (primeiro) Diretor - Secretário:

- a) Supervisionar os trabalhos de arquivo, protocolo e correspondência do Condomínio;
- b) Assinar o expediente e as comunicações das deliberações das Assembléias ou da Diretoria;
- c) Assinar a correspondência do Condomínio;
- d) Fazer comunicações à imprensa;
- e) Redigir atas e lavrar os termos de abertura e encerramento do Livro de Ata, os quais serão rubricados e assinados conjuntamente com o Presidente;
- f) Zelar pelos documentos que lhe forem afetos.

ARTIGO 21 - Compete ao 2º (segundo) Diretor - Secretário:

- a) Substituir o 1º (primeiro) Diretor - Secretário em seus impedimentos;

- b) Participar, em conjunto com o 1º (primeiro) Diretor Secretário, das atividades inerentes as suas atribuições.

ARTIGO 22 - Compete ao 1º (primeiro) Diretor - Tesoureiro:

- a) Exercer a guarda e a movimentação dos fundos sociais;
- b) Assinar, sempre com o Presidente, os cheques, ordens de pagamento, notas promissórias e demais obrigações do condomínio;
- c) Elaborar relatórios, balancetes e demais documentos de controle contábil e financeiro;
- d) Lavrar os termos de abertura e encerramento dos livros de contabilidade;
- e) Cuidar para que se cumpram as programações orçamentárias aprovadas.

ARTIGO 23 - Compete ao 2º (segundo) Diretor-Tesoureiro:

- a) Substituir o 1º (primeiro) Diretor - Tesoureiro em seus impedimentos;
- b) Participar, em conjunto com o 1º (primeiro) Diretor - Tesoureiro, das atividades inerentes as suas atribuições.

ARTIGO 24 - Compete ao Diretor Administrativo:

- a) Dirigir os serviços administrativos;
- b) Supervisionar a contabilidade do Condomínio;
- c) Liberar os pagamentos;
- d) Assinar, em conjunto com o Presidente, as carteiras sociais;

§ **Único** - O Diretor Administrativo será auxiliado por um Técnico em Contabilidade e por outros auxiliares, aprovados pela Diretoria, com salários por ele afixados.

ARTIGO 25 - Compete ao Diretor de Obras:

- a) Fazer cumprir o Regulamento Interno, no que se refere as obras, estendendo a fiscalização as unidades autônomas "pro diviso";
- b) Supervisionar a manutenção dos serviços de água, luz, esgoto, etc;
- c) Supervisionar as construções e benfeitorias do Condomínio
- d) Aprovar os projetos ou plantas das edificações, juntamente com o Presidente;

- e) Supervisionar os trabalhos do profissional contratado, incumbido da parte técnica de obras com remuneração fixada pela Diretoria;

§ **Único** - O Diretor de obras deverá ser, preferencialmente, engenheiro civil ou arquiteto.

ARTIGO 26 - Compete ao Diretor de Meio Ambiente:

- a) Cuidar do aspecto ecológico do condomínio, sua conservação e limpeza, preservação das áreas de uso comum e dos mananciais;
- b) Cuidar para que se observe as normas regulamentares, especificamente no que se refere a poluição ambiental.

ARTIGO 27 - Compete ao Diretor Social:

- a) Promover e programar as festas;
- b) Divulgar as realizações sociais;
- c) Zelar pelo conagraçamento harmônico de todos;

ARTIGO 28 - Compete ao Diretor de Assuntos Comunitários:

- a) Planejar, coordenar medidas de integração e boa convivência no Condomínio;
- b) Planejar e supervisionar trabalhos de segurança pessoal e comunitária no Condomínio, compreendendo vigilância, rondas e serviços de portaria;
- c) Planejar e supervisionar atividades de segurança patrimonial, principalmente de bens e áreas comuns;
- d) Planejar e coordenar controle e circulação de veículos e movimentação de pessoas estranhas;
- e) Planejar e supervisionar segurança contra incêndio, principalmente prevenção e combate a incêndios florestais.

ARTIGO 29 - Compete aos Diretores Suplentes:

- a) Substituir os Diretores Titulares em suas faltas ou impedimentos, através de solicitação do Presidente;
- b) Exercer as atribuições que lhes forem fixadas pelo Presidente, ouvida a Diretoria.

CAPÍTULO V- DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

ARTIGO 30 - A Assembléia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, entre condôminos, com mandato de 02 (dois) anos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

ARTIGO 31 - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades da Diretoria e examinar as contas, relatórios e comprovantes, submetendo seu parecer a Assembléia Geral;
- b) Fiscalizar o movimento financeiro do Condomínio, sugerindo a Diretoria as medidas que julgar convenientes, colaborando no sentido de manter claras, saneadas e corretas suas finanças, reunindo-se periodicamente para esse fim;
- c) Dar parecer sobre as propostas de orçamento para subseqüente exercício, informando a assembléia Geral;

§ Único - o membro do Conselho Fiscal que, no todo ou em parte, se julgar vencido, deverá declarar isso ao pé de sua assinatura, esclarecendo aí a divergência, de vez que terá força obrigatória a deliberação do Conselho Fiscal firmada por 02 (dois) de seus membros, pelo menos.

ARTIGO 32 - A Assembléia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de 03 (três) condôminos, com mandato por 02 (dois) anos, ao que compete:

- a) Assessorar a Diretoria na solução dos problemas do Condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre os Diretores e Condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa as despesas extraordinárias;

§ Único - os membros do Conselho Consultivo exercerão suas funções gratuitamente.

CAPÍTULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 33 - Constituem despesas comuns dos condôminos:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparações, construções e reconstruções das partes e coisas comuns e dependências do Balneário;
- b) As relativas a melhoramentos necessários ao desenvolvimento do Condomínio e suas finalidades;
- c) As relativas a manutenção das partes e coisas comuns;
- d) As relativas à residência de vigias;
- e) Os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- f) Remuneração dos empregados do Condomínio, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social;

§ Único - Há um fundo de reserva constituído de 10% (dez por cento) do valor da contribuição mensal para atender as despesas comuns, de caráter emergencial, não previstas nas despesas ordinárias ou extraordinárias, em orçamento.

ARTIGO 34 - Cabe aos Condôminos concorrer para o custeio das despesas comuns do Condomínio, afixadas pela Assembléia, dentro do segundo trimestre do ano, realizando-se o rateio entre os proprietários de unidades autônomas.

§ 1º - Fica autorizado, à critério da Diretoria, o desconto de 40% (quarenta por cento) do valor da Taxa de Condomínio, relativa as despesas citadas neste artigo, ao condômino que não tiver qualquer benfeitoria edificada em sua área de lote, deste que o condômino pague pontualmente as citadas taxas.

§ 2º - Os condôminos, que forem proprietários de mais uma área, pagarão a taxa de condomínio relativa as despesas citadas neste artigo, da seguinte forma: sobre o primeiro lote incidirá o valor total da taxa de condomínio, conforme estipulado neste artigo; sobre cada lote remanescente, até o 20º (vigésimo) lote, incidirá o percentual de 20% (vinte por cento) do total da taxa de condomínio; sobre os demais lotes remanescentes, ou seja, do 21º (vigésimo primeiro) lote em diante, incidirá o percentual de 10% (dez por cento) do total da taxa de condomínio.

§ 3º - À critério da Diretoria, o benefício citado no parágrafo 2º, poderá ser retirado, caso o condômino não pague pontualmente as obrigações condominiais.

ARTIGO 35 - Serão igualmente rateadas entre os Condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nesta oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas à quota normal do Condomínio.

ARTIGO 36 - Ficarão a cargo de cada Condômino as despesas a que der causa.

§ Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão do Condômino na execução dos trabalhos, construções ou reparações, na sua unidade autônoma.

ARTIGO 37 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária o "déficit" verificado será rateado entre os Condôminos.

ARTIGO 38 - Todos os serviços prestados pelo Condomínio serão cobrados dos beneficiados. As taxas específicas, apropriadas os seus custos, serão fixadas pela Diretoria, de acordo com as normas regulamentares vigentes.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

ARTIGO 39 - Os Condôminos em atraso, com o pagamento das respectivas contribuições, pagarão uma multa de 20% (vinte por cento), sobre o total do débito, mais juros e correção monetária, segundo os índices oficiais, contados a partir da data de vencimento do respectivo prazo, independente da interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo esse prazo, a Diretoria poderá cobrar-lhe o débito judicialmente, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas, dos honorários advocatícios e demais cominações legais.

ARTIGO 40 - Além das cominadas em lei, fica ainda ao Condômino que, transitória ou eventualmente, perturbe o uso das demais coisas comuns ou der causa as despesas,

sujeito a multa correspondente até 30 (trinta) UFIR, sem prejuízo das demais conseqüências civis e criminais de seu ato.

ARTIGO 41 - As infrações ao Regulamento, a Diretoria poderá cobrar multas diárias de até 02 (duas) UFIR, após vencido o prazo da notificação e/ou advertência, enquanto não cessar a irregularidade.

ARTIGO 42 - As multas serão impostas e cobradas pela Diretoria, com recurso do interessado para Assembléia Geral.

ARTIGO 43 - As incorporadoras CLÃ IMOBILIÁRIA LTDA e ACG - EMPRENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA ficarão isentas do pagamento da taxa de condomínio referentes as áreas de sua propriedade, isenção essa que não se transferirá aos eventuais adquirentes das áreas de que são proprietários.

§ 1º - A isenção de que trata este artigo não se estenderá às melhorias.

§ 2º - A isenção de que trata este artigo será suspensa 06 (seis) meses após o lançamento de vendas de quotas do clube e dos lotes de propriedade dos incorporadores.

§ 3º - Entende-se por lançamento, a divulgação ampla através de rádio, jornal, televisão e outros meios de comunicação de venda de quotas e lotes.

§ 4º - O pagamento das taxas de condomínio que vier a ser feito pelos incorporadores, obedecerá sempre à forma de pagamento dos parágrafos 1º (primeiro) e 2º (segundo) do Artigo 34, desta Convenção, não podendo ser alterada em hipótese alguma, em qualquer época, por decisão da Diretoria ou Assembléias, mesmo que seja alterada para os demais Condôminos.

§ 5º - O clube de propriedade da CLÃ IMOBILIÁRIA LTDA, após o seu funcionamento, destinará mensalmente ao Condomínio 10% (dez por cento) da sua arrecadação com as taxas de condomínio que vierem a ser cobradas dos seus quotistas.

§ 6º - O clube será constituído com 5.000 (cinco mil) quotas da seguinte forma:

- a) 1.642 (Hum mil, seiscentos e quarenta e duas) quotas serão reservadas ao número de terrenos existentes;
- b) 2.000 (duas mil) quotas, serão vendidas a terceiros;
- c) 1.358 (Hum mil trezentos e cinqüenta e oito) quotas serão vendidas de comum acordo com o Condomínio.

§ 7º - A quotas reservada aos proprietários de terrenos serão vendidas com desconto de 50% (cinqüenta por cento) sobre o preço das mesmas, durante o prazo de 01 (Hum) ano após seu lançamento. Findo este prazo, permanece o direito de compra sem o desconto.

§ 8º - Será formada, pela diretoria, uma comissão juntamente com a CLÃ IMOBILIÁRIA LTDA, para regulamentar a presença dos sócios do Clube dentro das dependências do Condomínio, com relação à portaria, trânsito, comportamento e penalidades cabíveis a casos que venham a ser criados.

CAPÍTULO VIII -DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 44 - A Diretoria poderá autorizar a construção de prédios, tais como grupos escolares, templo para culto religioso, lojas, centros comerciais, desde que aprovados pela Assembléia Geral e sua destinação de utilidade par os condôminos, obedecidas as normas de construção constantes no Regulamento Interno.

ARTIGO 45 - O Condomínio terá um Regulamento Interno.

ARTIGO 46 - Fica a Diretoria autorizada a atualizar, sempre que julgar necessário, o Regulamento Interno, já em vigor, introduzindo modificações ou acréscimos que visem seu aprimoramento, "ad referedum" da Assembléia.

ARTIGO 47 - A presente Convenção, que sujeita todo ocupante ainda que eventual do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus rogados e sucessores a título universal ou singular.

ARTIGO 48 - Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, Minas Gerais, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

ARTIGO 49 - Uma cópia desta Convenção será fixada em lugar visível, na portaria principal do Condomínio, e outra, nos escritórios do Condomínio em Belo Horizonte e Divinópolis, para constante conhecimento geral.

ARTIGO 50 - O Condomínio Balneário Quintas do Lago poderá, através de seu Presidente e Tesoureiro, em exercício, sacar letra de câmbio contra qualquer dos condôminos inadimplentes, seja a título de despesas ordinárias, extraordinárias e outras, ficando estipulado que o valor apurado constante do título reveste-se dos requisitos de liquidez e certeza, mesmo que a letra não venha a conter o aceite do sacado condômino, tudo no intuito de dar celeridade à cobrança das taxas condominiais, uma vez que as mesmas são sustentáculo da própria existência e sobrevivência do Condomínio.

§ Único - Esta sanção será aplicada sempre que ocorrer o atraso de 03 (três) parcelas de manutenção ou melhoria, consecutivas ou não.

ARTIGO 51 - Ficam os condôminos, familiares e eventuais visitantes, obrigados a respeitar a legislação e regulamentos de trânsito vigentes, em especial a proibição da condução de veículos por menores, ou não habilitados, dentro do perímetro urbano do Condomínio.

- FIM -