



APROVADA E PROMULGADA EM ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS EM 18 DE DEZEMBRO DE 1999

PREÂMBULO

Nós, os proprietários de glebas no **Condomínio Nossa Fazenda**, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária em 18 de dezembro de 1999, promovemos as alterações na Convenção de Condomínio datada de 31 de maio de 1972 e suas posteriores modificações de 26 de abril de 1976, nos comprometendo, por nós, por nossos herdeiros, sucessores e legatários a cumprir e respeitar a presente alteração, tão bem e fielmente como nela se contém, reconhecendo que esta alteração, de agora para frente, passa a ser a nossa única e exclusiva Convenção ou estatuto maior de nossa instituição, razão porque a promulgamos nesta data. O **Condomínio Nossa Fazenda**, situado no município de Esmeraldas, Minas Gerais, é um condomínio horizontal fechado, com características próprias e originais, formado por proprietários de glebas autônomas derivadas da divisão e incorporação do imóvel rural denominado Nossa Fazenda, município de Esmeraldas, Minas Gerais, Registro Imobiliário nº 8.802, fls. 88/89 do livro 3-K do Cartório do Registro de Imóveis de Esmeraldas MG, e outras áreas que lhe foram anexadas, organizando-se e regendo-se pelos princípios estipulados no presente documento.

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

- Art. 1º - A propriedade privada, no **Condomínio Nossa Fazenda**, é exclusivamente destinada à residência e ao lazer de seu proprietário e de sua família.
- Art. 2º - A preservação da flora, da fauna, do ar e das águas, em áreas de uso coletivo e em áreas de propriedade dos condôminos, é princípio fundamental e indeclinável da comunidade, cabendo aos órgãos da administração e aos coproprietários zelar pela manutenção e melhoria das condições ambientais.
- Art. 3º - Nenhuma gleba particular poderá ter área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), respeitadas as situações já existentes.
- Art. 4º - Aos proprietários de áreas com dimensão superior à prevista no Art. 3º será facultado pleitear o desmembramento em outras glebas, desde que cada uma delas tenha área mínima de 5.000m², esteja dotada de infra-estrutura básica, tenha o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da União, Estado ou Município, aceito pela Diretoria Executiva e homologado pelo Conselho Deliberativo segundo as normas do Regulamento do Condomínio.

Art. 5º - A unificação de 2 (duas) ou mais glebas contíguas, pertencentes ao mesmo condômino, poderá ser procedida desde que receba parecer favorável da Diretoria de Obras do Condomínio e aprovação da Prefeitura Municipal de Esmeraldas e haja o respectivo registro imobiliário.

§ - 1º - A gleba passa a constituir uma só unidade a partir do deferimento pela Diretoria Executiva.

§ - 2º - A unificação de que trata o presente artigo e a conseqüente diminuição do total das glebas para efeito de rateio da taxa de condomínio e outras obrigações pecuniárias, passará a vigorar juntamente com o orçamento-programa do semestre seguinte àquele em que for deferido pela Diretoria Executiva.

Art. 6º - Para garantia de sua condição de condomínio horizontal fechado e da segurança de toda a sua área interna, as fronteiras do Condomínio, em toda a sua extensão, serão sempre providas de cercas ou outros obstáculos suficientes para impedir qualquer tipo de trânsito através delas.

Parágrafo único - A entrada e saída de pessoas, veículos ou materiais somente poderá ocorrer pelas portarias controladas pelo Condomínio e nas condições estabelecidas em regulamento próprio, ficando proibida a abertura ou manutenção de passagem para o exterior em qualquer dos bens de uso particular.

Art. 7º - Os condôminos são diretamente responsáveis perante o Condomínio por atos nocivos praticados nas áreas comuns por seus dependentes, empregados, convidados, ou ocupantes a qualquer título, de sua propriedade.

Art. 8º - O desempenho de mandato em qualquer dos órgãos de administração somente poderá ser exercido por condômino que não esteja inscrito como devedor do Condomínio a qualquer título e não seja parte, como autor ou réu, em ação judicial tendo como adversário o Condomínio.

Art. 9º - O desempenho de mandato em qualquer dos órgãos de administração não poderá ser remunerado ou fazer jus ao recebimento de qualquer ajuda de custo ou pró-labore, sendo o exercício desses cargos considerado serviço relevante e de grande valor social para a comunidade.

Art. 10º - A existência de empresa dedicada a qualquer atividade econômica no âmbito do Condomínio ficará restrita ao interesse comunitário e à verificação de inexistência de risco de qualquer natureza à coletividade, assim definido pelo Conselho Deliberativo, e dependerá de sua prévia e expressa autorização, após sindicância sobre as repercussões dessa atividade no meio ambiente, visando impedir transtorno aos demais condôminos ou o aumento de ingresso de pessoas ou veículos no recinto do Condomínio.

- § - 1º - Em áreas ou benfeitorias de propriedade comum, serviços considerados de interesse geral poderão ser exercidos pelo próprio Condomínio ou entregues a terceiros, após seleção, para serem explorados por concessão e nas condições estipuladas nos respectivos contratos.
- § - 2º - Nenhuma autorização de funcionamento de estabelecimento comercial de qualquer natureza poderá ter caráter permanente, mantendo os Órgãos da Administração o poder de cancelá-las quando for do interesse da comunidade ou em caso de transgressão de qualquer princípio contido na presente Convenção ou em outros dispositivos legais.
- § - 3º - Dos contratos e das autorizações previstos nos parágrafos anteriores constará que os beneficiários não poderão alegar direito adquirido ou qualquer pedido de indenização ou de ressarcimento, em função da precariedade e transitoriedade das autorizações.

Art. 11º - Os bens no Condomínio Nossa Fazenda se classificam em

- I - Bens de Uso Particular, que são as glebas, pertencentes aos condôminos, suas construções, edificações, benfeitorias, melhoramentos e equipamentos para todos os fins;
- II - Bens de Uso Coletivo, pertencentes ao próprio Condomínio, como as ruas, vias de acesso, parques, bosques, jardins, lagos, lagoas, cursos d'água, edifícios, construções, edificações e benfeitorias;
- III - Bens de Uso Privativo do Condomínio, de propriedade comum e destinados exclusivamente à Administração, como os veículos, máquinas e equipamentos, meios de comunicação, prédios para escritório e outras dependências que ela entender necessárias ao bom desempenho de suas atividades.

Art. 12º - A utilização dos bens de uso coletivo especificado no inciso II do artigo anterior é subordinada a critérios constantes do Regulamento do Condomínio, podendo os coproprietários sofrer restrições e limitações que a correta e boa utilização destes bens exigir.

Art. 13º - As glebas pertencentes aos condôminos, e que constituem os bens de uso particular, são distribuídas em setores, conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas e respectivos registros imobiliários.

Parágrafo único – Fica definido como gleba, para o efeito de atribuição de taxas de condomínio e outras receitas:

- a - Cada área correspondente a uma das unidades privadas originalmente constantes das plantas registradas e que formaram o Condomínio Nossa Fazenda, que seja propriedade de um único condômino;

- b - Cada uma das partes resultante de subdivisão de unidades privadas originais, quando definida a área destinada a um proprietário individualmente, seja esta subdivisão constante de documento de compra e venda ou simplesmente de separação evidente de área para constituição “de fato” de nova unidade.
- c - Cada uma das cotas de copropriedade, quando houver mais de um titular como proprietário de unidade autônoma original, desde que existam benfeitorias destinadas a cada um dos coproprietários, obedecida à limitação contida no Art.3º.

Art. 14º - Sendo o Condomínio Nossa Fazenda um condomínio horizontal, de características próprias e originais, a cada gleba autônoma corresponderá uma quota-parte nas áreas comuns, correspondendo esta quota-parte ou fração ideal à divisão do total das áreas comuns pelo número de propriedade existentes, independentemente da área e valor de cada gleba, podendo esta fração sofrer variações em decorrência de subdivisões, unificação ou incorporações, sem que tal fato importe em violação de direitos ou deveres dos condôminos.

Art. 15º - As glebas contribuirão para o rateio das despesas do Condomínio, bem como para o fundo de reserva e outras chamadas, com a mesma importância, independentemente de sua área e valor.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E GARANTIAS DOS CONDÔMINIOS

Art. 16º - O Condomínio assegura o amplo direito à propriedade individual, podendo o condômino usar, gozar e dispor livremente de sua gleba, só recebendo as limitações legais e as decorrentes do interesse comunitário, dos direitos de seus vizinhos e os impedimentos de mau uso de sua propriedade, conforme regulamentado nesta Convenção e no Regulamento do Condomínio.

Art. 17º - O condômino, seus dependentes e convidados, que estejam em sua companhia, terão livre acesso a todos os bens de uso coletivo do Condomínio.

Art. 18º - Ao condômino é facultada a emissão de convite eventual, permanente ou especial, para ingresso pela Portaria, de pessoas em visita à sua propriedade.

§ - 1º - Ao condômino em atraso com suas obrigações financeiras para com o condomínio somente será facultado o ingresso de convidados em sua própria companhia.

§ - 2º - O regulamento do condomínio disciplinará a emissão de convites, bem como os sistemas de identificação dos convidados.

§ - 3º - Os convidados somente poderão frequentar as áreas comuns quando em

companhia de condômino ou seus dependentes.

Art. 19º - Todo condômino, desde que em dia com suas obrigações financeiras para com o Condomínio, terá direito a um voto por gleba por ele possuída, nas Assembleias, nas eleições e em todas as deliberações de interesse comum.

§ - 1º - Para a Assembleia Geral de cuja pauta constar a apreciação do orçamento-programa, deverá ser anexada uma cópia dessa proposta às cartas de convocação.

§ - 2º - O condômino terá acesso às propostas de orçamento-programa e poderá apresentar sugestões por escrito sobre as mesmas, entregues com até com 2 (dois) dias de antecedência à data da realização da reunião convocada para apreciá-las.

Art. 20º - O direito de votar e ser votado poderá ser exercido, desde que não cumulativamente, por qualquer dos cônjuges ou por um filho maior, credenciado pelo cônjuge titular.

Art. 21º - É facultado ao condômino se fazer representar nas Assembleias por procurador constituído com poderes expressos para a prática dos atos determinados na pauta de convocação, tornando-se o outorgante responsável pelos atos e decisões tomadas pelo outorgado.

Parágrafo único – Cada procurador só poderá representar, no máximo, 3 (três) Condôminos.

Art. 22º - Sendo a gleba de propriedade de pessoa jurídica, sua representação perante o Condomínio será exercida unicamente pela pessoa designada no contrato social ou pela pessoa designada pelo titular do direito, usufruindo a pessoa jurídica dos mesmos direitos, tendo os mesmos deveres das pessoas físicas, e sendo todos os outros componentes da sociedade considerados pelo Condomínio como convidados sob a responsabilidade do titular do direito de representação.

Art. 23º - Condôminos poderão criar associações para atendimento de serviços básicos, atividades de lazer, recreação, e outras finalidades, desde que os seus objetivos não sejam conflitantes com as atribuições dos órgãos da administração do Condomínio e não contribuam para o aumento de frequência de pessoas.

Parágrafo único – O funcionamento de associações definidas neste artigo dependerá de prévia anuência do Conselho Deliberativo.

CAPÍTULO III

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 24º - É dever de todos os condôminos:

- I - Cumprir as normas estabelecidas na presente Convenção e nos Regulamentos emanados dos órgãos competentes da Administração do Condomínio.
- II - Instruir seus dependentes, empregados, convidados ou outras pessoas que estejam em sua propriedade no sentido de cumprir, no que lhes couber, todos os princípios, normas e regulamentos emanados da administração do Condomínio.
- III - Usar corretamente sua propriedade, evitando danos ao meio ambiente, aos seus vizinhos e às áreas comuns do Condomínio.
- IV - Efetuar, nos prazos determinados, o pagamento das taxas de condomínio e outros encargos.
- V - Submeter ao exame da Diretoria Executiva os projetos de construção, obras, serviços, terraplanagem, cortes de árvores e outras transformações a serem executadas em suas propriedades, executando-os somente após a aprovação daquela Diretoria, sem prejuízo de aprovação pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único – Na ausência da aprovação previa mencionada no inciso V deste artigo, e constatando-se qualquer ofensa ao meio ambiente ou a direitos de terceiros ou ao próprio Condomínio, poderá este proceder o levantamento de tais prejuízos e comunicar ao condômino infrator, para que proceda a reparação do dano em 30 (trinta) dias, e em não o fazendo, o Condomínio procederá tal reparação, cobrando os custos do condômino infrator, administrativa e/ou judicialmente, podendo ainda comunicar, se for o caso, tais irregularidades ao Poder Público competente.

CAPÍTULO IV

DAS RECEITAS E DESPESAS

Art. 25º - Constituem receitas do Condomínio:

- I - A taxa mensal de condomínio;
- II - O fundo de reserva;
- III - A multa e o juro por atraso de pagamento;
- IV - A receita proveniente de serviços prestados pelo Condomínio aos proprietários;

- V - A chamada extraordinária, na forma prevista nesta Convenção ou outras normas;
- VI - O aluguel, a locação e a alienação de bens móveis;
- VII - A receita proveniente das aplicações financeiras de recursos;
- VIII - Outras rendas que venham a ser aprovadas por Assembleia Geral.

§ - 1º - A taxa de condomínio a ser cobrada dos condôminos será apurada dividindo-se o valor do orçamento semestral pelo número de condôminos existentes, e o resultado subdividido em 6 (seis) parcelas mensais, sendo que o orçamento semestral e o valor da taxa mensal de condomínio só vigorarão após prévia aprovação da Assembleia Geral.

§ - 2º - A taxa de condomínio, apurada segundo o critério estabelecido no parágrafo anterior, será acrescida de um valor correspondente a 10% (dez por cento) e a soma desses acréscimos constituirá um “Fundo de Reserva” destinado a cobrir despesas com obras, serviços ou aquisição de bens não contemplados no orçamento semestral, cuja necessidade se torne inadiável, após prévia declaração de necessidade decidida pelo Conselho Deliberativo.

§ - 3º - Suspender-se-á a cobrança do Fundo de Reserva todas as vezes que o seu saldo atingir um montante equivalente a 70% (setenta por cento) do valor mensal da receita “Taxa de Condomínio”.

§ - 4º - Os recursos oriundos do Fundo de Reserva serão registrados em conta específica.

§ - 5º - O Fundo de Reserva será regido por Regulamento próprio.

§ - 6º - As despesas não orçamentárias, não previstas neste artigo, oriundas de obras, serão rateadas entre todos os proprietários, sob a rubrica “Chamada Extraordinária”, após aprovação em Assembleia Geral, descontando-se do montante a ser rateado entre os condôminos os valores porventura existentes no Fundo de Reserva.

Art. 26º - Em caso de atraso no pagamento da taxa ou outros encargos previstos no Art. 25, sujeita-se o condômino ao pagamento de uma multa de 20% (vinte por cento), proporcionalmente aos dias de atraso até o 30º (trigésimo) dia do vencimento, e daí em diante o total deste percentual, e mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

§ - 1º - Quando os pagamentos estiverem em atraso por 6 (seis) meses, consecutivos ou não, esgotados os meios amigáveis para o recebimento, o Condomínio providenciará, de imediato, o ajuizamento da respectiva ação

de cobrança.

§ - 2º - Independentemente do ajuizamento ou não da ação de cobrança, o Condomínio, por sua Diretoria Executiva, poderá impor restrições aos direitos do condômino inadimplente.

CAPÍTULO V

DA DIREÇÃO DO CONDOMÍNIO

Seção I

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 27º - A Assembleia Geral dos Condôminos, expressão maior da vontade livre, democrática e igualitária de todos os proprietários, é o órgão máximo e soberano de todas as decisões e a instância suprema recursal contra toda e qualquer decisão tomada pelos órgãos da Administração na condução de todos os atos e fatos do Condomínio Nossa Fazenda.

Art. 28º - É da competência privativa e indelegável da Assembleia Geral:

- I - Qualquer alteração na presente Convenção, com manifestação favorável de 2/3 (dois terços) dos proprietários com direito a voto;
- II - Eleição dos membros do Conselho Deliberativo e dos membros do Conselho Fiscal;
- III - Aprovação do orçamento-programa semestral e da taxa de condomínio, de chamadas extraordinárias e de outras taxas por ela determinadas;
- IV - Autorização para alienação de qualquer bem imóvel que constitua propriedade comum dos condôminos, com manifestação favorável de 2/3 (dois terços) dos proprietários com direito a voto;
- V - Aprovação para mudança de finalidade de qualquer bem comum.

Parágrafo único – O quórum mencionado no inciso I, bem como os demais quóruns mencionados na presente Convenção, poderão ser expressados por voto, estando presente o condômino à Assembleia Geral, ou, se ausente, por procuração, carta, telegrama, fax, e-mail, ou qualquer outro escrito ou outra forma legal de manifestação de vontade, que demonstre a inequívoca decisão do condômino.

Art. 29º - A Assembleia Geral reúne-se:

- I - Ordinariamente, convocada pela Diretoria Executiva:

- a - Na 1ª (primeira) quinzena dos meses de maio e de dezembro para apreciar o Orçamento-Programa semestral;
 - b - Na primeira quinzena do mês de junho dos anos pares para eleger membros do Conselho Deliberativo e do Conselho Fiscal;
- II - Extraordinariamente, a qualquer tempo quando convocada:
- a - Por qualquer dos presidentes dos órgãos da Administração do Condomínio;
 - b - Por metade dos membros do Conselho Deliberativo;
 - c - Pela maioria dos membros do Conselho Fiscal;
 - d - Por iniciativa de condôminos que representem 10% (dez por cento) dos proprietários com direito a voto.

Art. 30º - As convocações para Assembleias Gerais serão feitas por Edital (anúncio) publicado em jornal de grande circulação em Belo Horizonte e também por cartas postadas ou entregues pessoalmente aos condôminos com antecedência mínima de 8 (oito) dias, constando o local, dia e horário da reunião.

Parágrafo único – Encerradas as matérias constantes da pauta de convocação de toda Assembleia Geral, será obrigatoriamente destinado um tempo para discussão de assuntos gerais do Condomínio, sem que tais assuntos possam ser submetidos a qualquer decisão e votação pela Assembleia Geral.

Art. 31º - Da convocação constará, obrigatoriamente, a pauta de assuntos a serem submetidos à apreciação dos condôminos, não sendo permitida a inclusão posterior de assuntos nela não mencionados.

Art. 32º - A Assembleia Geral instala-se em 1ª (primeira) chamada com a presença da maioria absoluta dos condôminos e em 2ª (segunda) chamada com qualquer número de presentes, podendo esta ser realizada no mesmo dia, desde que observado um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos entre a 1ª (primeira) e a 2ª (segunda) chamadas.

Parágrafo único – O quórum exigido neste artigo não se aplica nas Assembleias convocadas para eleição de membros do Conselho Deliberativo, que se regerão por normas estabelecidas em capítulo próprio.

Art. 33º - Exceto nos casos previstos nesta Convenção ou em Lei, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do “Livro de Presença” e obrigam a todos os condôminos, ainda que não tenham comparecidos à reunião, os quais serão avisados das resoluções tomadas por carta da Diretoria Executiva.

Art. 34º - Todas as ocorrências e deliberação tomadas serão registradas em ata

circunstanciada, lavrada no livro próprio, com autenticação de, no mínimo, 2 (dois) condôminos especialmente designados para esse fim pela Assembleia Geral, sendo também assinada pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os condôminos que assim o desejarem.

Art. 35º - A Assembleia Geral será dirigida pelo Presidente do Órgão da Administração do Condomínio que a tenha convocado ou, em outros casos, pelo condômino mais idoso entre os presentes, ou ainda por condômino por ela designado.

Art. 36º - A Assembleia Geral delega poderes aos seguintes órgãos encarregados da administração e representação do Condomínio, obedecidos os limites de competência estabelecidas nesta Convenção:

- I - Conselho Deliberativo;
- II - Diretoria Executiva;
- III - Conselho Fiscal.

Parágrafo único – A delegação de que trata este artigo não exclui a possibilidade de apreciação pela Assembleia Geral dos Condôminos de atos praticados por cada um desses órgãos.

Seção II

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 37º - O Conselho Deliberativo será composto por membros representantes dos Setores existentes no Condomínio.

§ - 1º - Cada Setor do Condomínio se fará representar por 3 (três) conselheiros titulares e por 3 (três) suplentes, indicados pelos condôminos do respectivo Setor.

§ - 2º - Os conselheiros, que representam os Setores, serão eleitos para um mandato de 6 (seis) anos pela Assembleia Geral.

Art. 38º - A eleição de membros do Conselho Deliberativo, que representem os Setores do Condomínio, será realizada de 2 (dois) em 2 (dois) anos, renovando-se a cada eleição 1/3 (um terço) dos membros, isto é, 1 (um) Conselheiro para cada Setor.

Art. 39º - Considerar-se-ão eleitos, em cada eleição para o Conselho Deliberativo, os 3 (três) condôminos mais votados indicados pelos respectivos Setores e, a partir do 4º (quarto), todos aqueles que obtiverem votos serão considerados suplentes, sendo a classificação dos suplentes de acordo com a votação por eles recebida.

Parágrafo único – Serão considerados suplentes do Conselho Deliberativo apenas

os condôminos votados na última eleição.

Art. 40º - O Conselheiro cujo mandato termine não poderá ser reeleito para o biênio seguinte ao término do mandato, não se computando como válidos os votos porventura a ele destinados na eleição.

Art. 41º - O Conselho Deliberativo será dirigido por um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário, eleitos entre seus membros, com mandato de 2 (dois) anos e que constituirão a sua Mesa Diretora.

Art. 42º - A substituição de Conselheiro licenciado ou afastado se dará através de convocação do presidente do Conselho Deliberativo ao suplente mais votado pelo respectivo Setor.

Art. 43º - Considerar-se-á licenciado o conselheiro que venha ocupar cargo na Diretoria Executiva ou integrar o Conselho Fiscal.

Art. 44º - Considerar-se-á afastado o Conselheiro que por qualquer motivo perder a sua condição de condômino ou que requerer ao seu Presidente o seu desligamento do Conselho Deliberativo.

Art. 45º - Ressalvadas as matérias da alçada privativa da Assembleia Geral, ao Conselho Deliberativo compete o exame e decisão de qualquer assunto de interesse do condomínio, zelando pelo fiel cumprimento desta Convenção, cumprindo-lhe especificamente:

- I - Eleger, pela maioria de seus membros, de 2 (dois) em 2 (dois) anos os membros de sua Mesa Diretora, os integrantes da Diretoria Executiva e empossá-los;
- II - Dar posse aos Conselheiros eleitos pela Assembleia Geral;
- III - Destituir, pela maioria de seus membros, os integrantes da Diretoria Executiva;
- IV - Examinar e opinar sobre propostas orçamentárias e planos de obras apresentados pela Diretoria Executiva, encaminhando-as à Assembleia Geral para exame e aprovação;
- V - Criar comissões provisórias ou permanentes, e designar os seus membros, encarregados de missões ou tarefas específicas que emitirão pareceres para apreciação pelo colegiado;
- VI - Examinar, anualmente ou quando assim a maioria de seus membros julgar necessário, as contas prestadas pela Diretoria Executiva, e deliberar sobre elas;
- VII - Baixar resoluções normativas que regulamentarão disposições da presente

convenção ou casos omissos na mesma;

VIII - Elaborar e manter atualizados o Regulamento do Condomínio e os Regimentos Internos do próprio Conselho, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal;

IX - Determinar que uma Diretoria acumule funções e atribuições de outra quando necessário.

§ - 1º - O Conselho Deliberativo não tem funções executivas, sendo, porém, facultado ao colegiado solicitar, através de sua Presidência, informações à Diretoria Executiva e ao Conselho Fiscal, bem como apresentar sugestões àqueles órgãos, visando manter uma continuidade na execução de projetos e realizações.

§ - 2º - As atribuições e competências da Mesa Diretora do Conselho Deliberativo e de seus componentes serão as estabelecidas no Regimento Interno do Conselho.

Art. 46º - O Conselho Deliberativo reúne-se ordinariamente, por convocação de seu Presidente, em épocas estabelecidas em seu Regimento Interno, para cumprimento de suas atribuições.

Art. 47º - O Conselho Deliberativo poderá reunir-se extraordinariamente por convocação de seu Presidente, da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal ou da maioria de seus membros.

Seção III

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 48º - Art. 48 – A Diretoria Executiva do Condomínio será constituída por 8 (oito) membros, eleitos pelo Conselho Deliberativo entre os condôminos para um mandato de 2 (dois) anos, para ocupar os seguintes cargos:

I - Diretor Presidente (síndico); II – Diretor Vice-Presidente;

II - Diretor do Meio Ambiente;

III - Diretor de Finanças e Planejamento; V – Diretor de Obras;

IV - Diretor de Segurança; VII – Diretor Social;

V - Diretor Administrativo.

Parágrafo único – É permitida a reeleição de membro da Diretoria Executiva desde que somente para o mandato subsequente.

Art. 49º - São atribuições da Diretoria Executiva:

- I - Cumprir e fazer cumprir esta Convenção de Condomínio bem como as normas e regulamentos estabelecidos pela Assembleia Geral ou pelo Conselho Deliberativo;
- II - Praticar todos os atos de administração e gestão necessários ao funcionamento do Condomínio;
- III - Apresentar ao Conselho Fiscal e ao Conselho Deliberativo nas épocas apropriadas as prestações de contas;
- IV - Apresentar na época apropriada ao Conselho Deliberativo a proposta orçamentária e o plano de obras;
- V - Apresentar ao Conselho Deliberativo, sempre que julgar conveniente, proposta de criação de outras taxas, para que este, aprovando a proposta, a encaminhe à consideração da Assembleia Geral;
- VI - Convocar Assembleia Geral Ordinária para eleição de membros do Conselho Deliberativo e Conselho Fiscal nas épocas próprias, e em não o fazendo, o Conselho Deliberativo deverá efetuar a convocação;
- VII - Elaborar quadro de cargos e salários dos servidores do Condomínio e apresentá-los ao Conselho Deliberativo para aprovação, bem como as alterações que se fizerem necessárias no mesmo.

Art. 50º - A atribuição de cada cargo da Diretoria Executiva será estabelecida em Regulamento específico emitido pelo Conselho Deliberativo.

Art. 51º - O Presidente da Diretoria Executiva representa o Condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e suas funções e atribuições legais são as mesmas de Síndico do Condomínio.

Seção IV

DO CONSELHO FISCAL

Art. 52º - Art. 52 – O Conselho Fiscal do Condomínio será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, eleitos pela mesma Assembleia Geral que elege o Conselho Deliberativo, entre os condôminos, para um mandato de 2 (dois) anos.

Art. 53º - Art. 53 – Compete ao Conselho Fiscal examinar as contas prestadas pela Diretoria Executiva bem como todos os documentos referentes às mesmas, emitindo sobre elas relatório e parecer para exame e decisão por Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI

DAS ELEIÇÕES

Art. 54º - A eleição de membros do Conselho Deliberativo e de membros do Conselho Fiscal será procedida em Assembleia Geral Ordinária especialmente convocada para este fim, não podendo da convocação constar outro assunto.

Art. 55º - A Assembleia Geral será aberta pelo Presidente da Diretoria Executiva ou substituto legal às 8:00hs (oito horas), sem exigência de quórum específico, e logo em seguida iniciados os trabalhos de votação, encerrando-se estes, impreterivelmente, às 20:00hs (vinte horas) do mesmo dia, ressalvado o direito ao sufrágio dos condôminos que na ocasião se encontrarem no interior do recinto eleitoral aguardando a vez de votar.

Parágrafo único – Durante o período mencionado neste artigo os condôminos com direito a voto, nos termos do Art. 19, poderão comparecer e depositar o seu voto.

Art. 56º - Os trabalhos da mesa receptora de votos serão dirigidos por uma comissão previamente designada pelo Presidente da Assembleia.

Art. 57º - A mesma comissão, sob a supervisão do Presidente da Assembleia e em sessão aberta a todos os condôminos, se encarregará de, imediatamente após o encerramento da votação, apurar os seus resultados, lavrando ata em livro próprio que contenha o nome de todos os condôminos votados, com o total de votos de cada um.

Parágrafo único – A ata mencionada neste artigo será o documento no qual se baseará o Conselho Deliberativo e o Conselho Fiscal para empossar os novos Conselheiros e classificar os suplentes de acordo com os Art. 39 e 52.

Art. 58º - O Regimento Interno do Conselho Deliberativo regulamentará, no que couber, detalhes sobre o processo eleitoral para membros do próprio Conselho.

Art. 59º - O Regimento Interno do Conselho Deliberativo regulamentará a eleição para membros da Diretoria Executiva e da Mesa Diretora do próprio Conselho.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 60º - A sede administrativa e social do Condomínio Nossa Fazenda funcionará em sua dependência própria, no recinto do Condomínio.

- Art. 61º - O foro da comarca de Esmeraldas, MG, será o único competente para as ações em que o Condomínio figurar como parte.
- Art. 62º - Invocar-se-á, subsidiariamente, para solucionar eventuais conflitos de interesses, a Lei nº 4.591/64, mesmo só se referindo ela aos condomínios verticais, diferentemente do Condomínio Nossa Fazenda que é um condomínio horizontal fechado, de características próprias e originais, bem como as disposições contidas no Art. 623 e seguintes do Código Civil e toda outra legislação aplicável à espécie.
- Art. 63º - As disposições desta Convenção abrangem e obrigam a todos os condôminos, que delas deverão dar conhecimento, no que couber, a seus dependentes, prepostos, convidados, empregados e demais pessoas sob sua responsabilidade.
- Art. 64º - Ressalvadas as exceções previstas nesta Convenção e em dispositivos legais, as deliberações dos órgãos diretivos serão tomadas por maioria simples dos presentes no ato da votação.
- Art. 65º - Nos processos eleitorais para cargos em qualquer dos órgãos da Administração do Condomínio, quando houver empate será considerado eleito o condômino mais antigo como proprietário.
- Art. 66º - Em relação às propriedades individuais os órgãos da Administração do Condomínio somente interferirão na medida das disposições da presente Convenção, vedada qualquer outra iniciativa ou decisão sobre divergências de qualquer natureza que venham a ocorrer entre proprietários.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

- Art. 67º - Na segunda quinzena do mês de março de 2000 serão eleitos os primeiros membros do Conselho Deliberativo, sendo que os mais votados até atingirem um terço do total terão um mandato de 6 (seis) anos; o terço seguinte terá um mandato 4 (quatro) anos e terço com menor votação terá um mandato de 2 (dois) anos, respeitando-se o equilíbrio por Setor estabelecido no inciso I do Art. 37.

Parágrafo único – Até 15 (quinze) dias antes da convocação das primeiras eleições, já na vigência da presente Convenção, será expedido um Regulamento que disciplinará o processo eleitoral, com o registro de candidatos, a formação de chapas, as eleições, os recursos, a proclamação dos eleitos e outras medidas, através de ato do Presidente da atual Diretoria Executiva do Condomínio, que designará uma comissão composta de 3 (três) integrantes para elaborar a regulamentação das eleições.

- Art. 68º - Um terço dos suplentes, vale dizer, um suplente de cada Setor que alcançar a

menor votação, só manterá esta condição de suplente nos 2 (dois) primeiros anos.

Art. 69º - Enquanto o primeiro Conselho Deliberativo não eleger e empossar a primeira Diretoria Executiva as atribuições desta serão exercidas por uma Junta Administrativa Provisória, composta pelos mesmos membros do Conselho Administrativo em exercício à época da transição, permanecendo pelo mesmo período em suas funções os membros do Conselho Fiscal em exercício na época da transição.

Parágrafo único – A Junta Administrativa convocará, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, reunião do Conselho Deliberativo para realizar eleições para a Mesa Diretora do Conselho e para a Diretoria Executiva.

Art. 70º - Ao Conselho Deliberativo competirá apresentar projeto de Estatuto Disciplinar, estabelecendo as penalidades específicas a serem aplicadas nos casos de descumprimento de determinações desta Convenção e das demais normas legalmente editadas, e encaminhá-lo à Assembleia Geral para discussão, num prazo de 6 (seis) meses a contar de sua investidura.

Parágrafo único – O quórum para aprovação do Estatuto Disciplinar será de 51% dos condôminos.

Art. 71º - Enquanto não forem editados o Regulamento do Condomínio, os Regimentos Internos do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, caberá à Junta Administrativa Provisória e depois à Mesa Diretora do Conselho Deliberativo dirimir quaisquer dúvidas, conflitos ou questões, aplicando-se, no que for pertinente, normas de Direito Consuetudinário, precedentes de decisões tomadas pelas Diretorias anteriores, normas de Direito Comparado e disposições existentes na Convenção de Condomínio anterior à presente.

Art. 72º - Esta convenção entrará em vigor 30 (trinta) dias após ser aprovada pela Assembleia Geral.

Art. 73º - Ficam revogadas as Convenções anteriores e suas modificações, bem como todas as normas, regulamentos e atos administrativos que disponham em contrário com o disposto na presente Convenção.

Registrada no Cartório do 2º Ofício de Títulos e Documentos (Belo Horizonte), Sob o número 670964.