



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

APROVADO EM ASSEMBLÉIA GERAL DE
CONDÔMINOS REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 1999



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 consequente 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



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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.



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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 eleger 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,



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- 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



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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.

REGIMENTOS INTERNOS CONSELHO DELIBERATIVO, DIRETORIA EXECUTIVA E CONSELHO FISCAL

PROMULGADO NAS
REUNIÕES DO CONSELHO DELIBERATIVO DE 20 DE MAIO DE 2000 E 11 FEVEREIRO
DE 2011



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

REGIMENTO INTERNO DO CONSELHO DELIBERATIVO DO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA

O **Conselho Deliberativo** do Condomínio Nossa Fazenda, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VIII e pelo § 2º do Art. 45 da Convenção de Condomínio de 18 de dezembro de 1999, resolve elaborar o presente Regimento Interno, disciplinando as suas atribuições e competências, na forma que se segue:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Conselho Deliberativo é composto por membros representantes dos setores do Condomínio Nossa Fazenda, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária convocada especialmente para esta finalidade.

Art. 2º - Cada Setor é representado no Conselho Deliberativo por 3 (três) membros titulares.

Art. 3º - O mandato dos membros efetivos é de 6 (seis) anos.

Art. 4º - Haverá uma renovação de 1/3 (um terço) dos membros efetivos a cada 2 (dois) anos, sendo que esta renovação se iniciará nas eleições de junho de 2002 para a substituição do membro titular menos votado, representante do setor, nas eleições do ano de 2000. Nas eleições de junho de 2004, a renovação do membro titular, representante do setor, que recebeu a segunda maior votação. Finalmente em junho de 2006 será renovado o membro titular, representante do setor, que recebeu a maior votação em 2000, completando-se o ciclo de renovações iniciadas nas eleições de junho de 2002.

Art. 5º - Nas eleições de junho de 2008 e nas subsequentes, a renovação será sempre do 1/3 (um terço) que estiver completando um mandato de 6 (seis) anos naquele ano eleitoral.

Art. 6º - **Suprimido pela 30ª Reunião do Conselho Deliberativo em 23/02/02.**

Art. 7º - É vedada a reeleição de conselheiro para o mandato seguinte ao do término do período para o qual se elegeu, sendo entretanto permitida a candidatura de suplente que tenha representado algum conselheiro titular em parte do mandato anterior.

TÍTULO II

DA DIREÇÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 8º - A Mesa Diretora do Conselho Deliberativo será composta por um Presidente, um Vice-Presidente e por um Secretário, eleitos pelos membros do Conselho, desde que presentes, no mínimo, a metade dos membros.

Art. 9º - A duração do mandato dos membros da Mesa Diretora do Conselho Deliberativo será de 2 (dois) anos, vedada a reeleição para um mandato subsequente.

Art. 10º - Todas as decisões e atribuições do Conselho Deliberativo relacionadas no presente regimento serão sempre tomadas pela maioria dos seus membros.

TÍTULO III

DAS ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO

Art. 11º - São atribuições privativas e indelegáveis do Conselho Deliberativo:

- I - Eleger os membros de sua Mesa Diretora nos termos do título anterior.
- II - Dar posse aos conselheiros eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, em virtude da renovação de 1/3 (um terço) dos membros, que ocorrerá a cada 2 (dois) anos.
- III - Eleger, pela maioria de seus membros, a Diretoria Executiva, que será composta por condôminos que estejam em dia com suas obrigações para com o Condomínio, não havendo proibição da escolha recair entre os próprios membros do Conselho Deliberativo.
- IV - Destituir qualquer integrante da Diretoria Executiva ou toda ela, mediante decisão tomada pela maioria do Conselho, elegendo e empossando de imediato os substitutos.
- V - Escolher os locais para as suas reuniões.
- VI - Convocar reuniões extraordinárias, mediante requerimento da maioria dos seus membros.
- VII - Criar comissões provisórias ou permanentes para estudos ou elaboração de projetos e tarefas, desde que não conflitantes com as atribuições da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal.

- VIII - Convocar qualquer membro da Diretoria Executiva ou todos eles para esclarecimentos sobre decisões tomadas.
- IX - Examinar, anualmente ou quando julgar necessário, as contas prestadas pela Diretoria Executiva.
- X - Baixar resoluções normativas regulamentando disposições da Convenção ou suprindo suas omissões e lacunas.
- XI - Elaborar e manter sempre atualizados o Regulamento do Condomínio e os Regimentos Internos do próprio Conselho, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal.
- XII - Convocar Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, desde que esta convocação seja subscrita pela metade de seus membros.
- XIII - Determinar que uma Diretoria acumule funções e atribuições de outra, quando necessário.
- XIV - Até outubro de 2000 o Conselho Deliberativo enviará à Assembleia Geral o projeto de Estatuto Disciplinar previsto no art. 70 que deverá ser aprovado pela Assembleia Geral por 51% (cinquenta e um por cento) dos condôminos.
- XV - Até que sejam editados o Regulamento do Condomínio e os Regimentos Internos do Conselho Fiscal e da Diretoria Executiva, caberá ao Conselho, por sua Mesa Diretora, dirimir quaisquer dúvidas, conflitos ou questões, que surjam em decorrência da ausência de tais atos normativos.
- XVI - O Conselho poderá requisitar da Diretoria Executiva um funcionário para executar trabalhos burocráticos e de assessoria ao Conselho, em regime de tempo integral ou partilhando serviços com o Escritório da Diretoria Executiva.
- XVII - O Conselho deverá elaborar e formular as políticas e diretrizes para elaboração do orçamento quanto às necessidades do meio ambiente, segurança e todos os demais itens necessários à preservação dos princípios fundamentais do Condomínio.

TÍTULO IV

DAS ATRIBUIÇÕES DO PRESIDENTE DO CONSELHO

Art. 12º - São atribuições do Presidente da Mesa Diretora do Conselho Deliberativo:

- I - Representar o Conselho perante a Diretoria Executiva, o Conselho Fiscal

e a Assembleia Geral.

- II - Conceder licença ao Conselheiro que for indicado para exercer cargo na Diretoria Executiva ou no Conselho Fiscal, convocando e empossando imediatamente o suplente mais votado do Setor, que exercerá o cargo enquanto durar a licença do titular.
- III - Decretar a perda do mandato do Conselheiro que perder a condição de condômino ou que requerer o seu desligamento do Conselho ou daquele que faltar a 3 (três) reuniões seguidas ou 5 (cinco) alternadas, sem justificativa, convocando e empossando imediatamente, como titular, o suplente mais votado do Setor.
- IV - Poderá, se assim desejar e entender conveniente, convocar para as reuniões do Conselho os membros suplentes, para que estes tomem conhecimento dos assuntos discutidos e das decisões tomadas, mas sem que tenham direito a voto, e, para que possam se manifestar, deverão primeiro receber autorização do Presidente.
- V - Também poderá convidar membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal para as reuniões do Conselho, mas sem direito a voto, e a participação fica dependente de autorização do Presidente.
- VI - Convocar as reuniões do Conselho nas épocas previstas no presente Regimento Interno e, em casos excepcionais, fazer convocações extraordinárias.
- VII - Solicitar informações à Diretoria Executiva e ao Conselho Fiscal, podendo apresentar àqueles órgãos sugestões que forem indicadas pela maioria do Conselho.
- VIII - Convocar Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, desde que autorizado pela maioria dos membros do Conselho.
- IX - Presidir à Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio que tenha sido por ele convocada.
- X - Encaminhar à Assembleia Geral, para exame e aprovação, os exames procedidos e as sugestões apresentadas pelo Conselho sobre as propostas orçamentárias e planos de obras apresentados pela Diretoria Executiva.
- XI - Votar nas decisões do Conselho somente em caso de empate na votação, proferindo o voto de Minerva, não podendo se manifestar sobre o mérito da matéria em seu voto de desempate.

TÍTULO V

DAS ATRIBUIÇÕES DO VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO

Art. 13º - São atribuições do Vice-Presidente do Conselho:

- I - Substituir o Presidente em seus impedimentos e sucedê-lo em caso de vaga.
- II - Quando no exercício da substituição mencionada na alínea anterior, detém as mesmas atribuições relacionadas no Art. 12º deste Regimento.
- III - Exercer outras tarefas para as quais seja especificamente designado pelo Presidente ou pelo colegiado.

TÍTULO VI

DAS ATRIBUIÇÕES DO SECRETÁRIO

Art. 14º - São atribuições do Secretário da Mesa Diretora do Conselho Deliberativo:

- I - Lavrar as atas das reuniões do Conselho.
- II - Redigir as comunicações do Conselho dirigidas aos conselheiros ou a outros órgãos ou pessoas a que se destinem.
- III - Dar suporte ao funcionamento administrativo do Conselho, auxiliado e assessorado por funcionário requisitado da Diretoria Executiva.

TÍTULO VII

DAS ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHEIROS

(Inclusão efetuada conforme decisão do Conselho Deliberativo na 64ª reunião, de 06/06/04. Os títulos e artigos subsequentes tiveram suas numerações alteradas)

Art. 15º - São atribuições dos componentes do Conselho Deliberativo:

- I - Participar das reuniões convocadas pelo Presidente do Conselho Deliberativo;
- II - Participar, quando convocados, de reuniões dos respectivos setores, para discutir assuntos que devam ser objeto de apresentação ao Conselho

Deliberativo;

- III - Coordenar as reuniões dos respectivos setores para fins de indicação de representantes junto ao Conselho Deliberativo, quando inexistir, no setor, Associação representativa;
- IV - Zelar pela aplicação das normas do Condomínio Nossa Fazenda, a partir de exemplo próprio;
- V - Utilizar-se das reuniões do Conselho Deliberativo como fórum para exposição e defesa de ideias, propostas e comentários de cunho pessoal ou de grupo de condôminos;
- VI - Acatar as decisões do Conselho Deliberativo, defendendo-as nos fóruns em que as mesmas sejam apresentadas, abdicando-se de posição pessoal contrária.

TÍTULO VIII

DAS REUNIÕES DO CONSELHO

Art. 16º - O Conselho Deliberativo reunir-se-á ordinariamente na segunda quinzena de todos os meses do ano, para exame de todas as matérias de sua competência.

Art. 17º - Em qualquer tempo, extraordinariamente, por convocação de seu Presidente, da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal ou por convocação da maioria de seus membros.

Art. 18º - As reuniões do Conselho serão públicas, mas poderão ser declaradas reservadas aquelas que tenham por finalidade a eleição dos membros da Diretoria Executiva; a destituição de qualquer membro da Diretoria Executiva ou de toda ela; a eleição dos membros de sua Mesa Diretora; e outras reuniões, cujo sigilo das decisões deva ser mantido, que serão restritas aos membros do Conselho.

TÍTULO IX

DO PROCESSO ELEITORAL

Art. 19º - O presente título regulamenta as eleições para membros dos Conselhos Deliberativo e Fiscal; para a Mesa Diretora do Conselho Deliberativo e para os membros da Diretoria Executiva, na forma que se segue.



CAPÍTULO I

ELEIÇÕES PARA MEMBROS DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 20º - Em junho de 2002 e nos meses de junho dos anos pares subsequentes, realizar-se-ão eleições para renovação de 1/3 (um terço) dos membros do Conselho Deliberativo, na forma definida nos artigos 38, 39, 40, 67 e 68 da Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO II

ELEIÇÃO PARA MEMBROS DA MESA DIRETORA DO

CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 21º - Poderão candidatar-se à Mesa Diretora do Conselho Deliberativo, quaisquer membros do mesmo, exceto os componentes da Mesa, para o mesmo cargo, podendo apresentar-se tanto sob a forma de chapas completas (Presidente, Vice-Presidente e Secretário), quanto sob a forma de candidatos avulsos a cada um dos cargos que a compõem. (Redação alterada pela 32ª Reunião do Conselho Deliberativo em 20/04/02)

Art. 22º - Suprimido pela 30ª Reunião do Conselho Deliberativo em 23/02/02.

Art. 23º - Suprimido pela 30ª Reunião do Conselho Deliberativo em 23/02/02.

Art. 24º - O voto para eleição dos membros da Mesa Diretora será secreto.

Art. 25º - Estarão eleitos os candidatos mais votados para cada um dos cargos da Mesa Diretora, independente de chapa, desde que pelo menos a metade e mais um dos membros do Conselho tenha votado.

Art. 26º - A eleição será conduzida pelo Presidente da Mesa Diretora, que empossará a nova Mesa Diretora na mesma sessão em que se realizar a eleição, imediatamente após a apuração dos votos.

CAPÍTULO III

ELEIÇÃO PARA MEMBROS DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 27º - Poderão candidatar-se à Diretoria Executiva quaisquer condôminos, inclusive membros do Conselho Deliberativo que não façam parte da Mesa Diretora,



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

observado o Art. 8º da Convenção de Condomínio.

Art. 28º - Deverão ser apresentadas chapas completas, sendo permitido, entretanto, a acumulação de funções em uma mesma Diretoria, nos termos do Art. 45, item IX, da Convenção de Condomínio.

§ - 1º - Um mesmo candidato poderá participar em mais de uma chapa, exceto para o cargo de Diretor Presidente.

§ - 2º - Fica assegurado, no caso do parágrafo anterior, o respeito ao Art. 20 da Convenção de Condomínio.

Art. 29º - Caberá ao Presidente do Conselho Deliberativo marcar a data de eleição da Diretoria Executiva. (Redação alterada pela 32ª Reunião do Conselho Deliberativo em 20/04/02 e alterada novamente pela 60ª Reunião do Conselho Deliberativo em 27/03/04)

Art. 30º - As chapas deverão ser apresentadas ao Secretário do Conselho Deliberativo. (Redação alterada pela 32ª Reunião do Conselho Deliberativo em 20/04/02)

Art. 31º - Considerar-se-á eleita a chapa que alcançar o maior número de votos, desde que pelo menos metade mais um dos membros do Conselho tenha votado.

Art. 32º - A posse dos eleitos se fará no prazo máximo de uma semana, em reunião solene do Conselho Deliberativo, presentes os membros da Diretoria anterior, para a passagem dos cargos.

Art. 33º - O presente Regimento entra em vigor na data de sua promulgação pelo Conselho Deliberativo.

Esmeraldas, 20 de maio de 2000

Antonio Silveira Soares – Presidente

Aristóbolo Airola Filho – Vice-Presidente

Marco Antônio Dutra Quinan – Secretário



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

REGIMENTO INTERNO DA DIRETORIA EXECUTIVA DO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA

O Conselho Deliberativo do **Condomínio Nossa Fazenda**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 45 da Convenção de Condomínio, de 18 de dezembro de 1999, resolve promulgar este Regimento Interno da Diretoria Executiva, disciplinando as suas atribuições e competências, na forma que se segue:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A Diretoria Executiva do Condomínio será constituída de 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;
- III - Diretor de Meio Ambiente;
- IV - Diretor de Finanças e Planejamento;
- V - Diretor de Obras;
- VI - Diretor de Segurança;
- VII - Diretor Social;
- VIII - Diretor Administrativo.

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

Art. 2º - São atribuições da Diretoria Executiva:

- I - Cumprir e fazer cumprir a Convenção do Condomínio, este Regimento, bem como as normas e regulamentos estabelecidos pela Assembleia Geral e 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 funcionários do Condomínio e apresentá-lo ao Conselho Deliberativo para aprovação, bem como as alterações que se fizerem necessárias.

Art. 3º - As atribuições de cada cargo da Diretoria Executiva são as seguintes:

- I - Diretor Presidente (Síndico):
- a - Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e suas funções e atribuições legais são as mesmas de Síndico de Condomínio.
 - b - Representar a Diretoria Executiva perante o Conselho Deliberativo e Conselho Fiscal.
 - c - Convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva.
 - d - Convocar Assembleias Gerais, nos termos do artigo 29 da Convenção de Condomínio.
 - e - Aprovar as compras classificadas no item IV do artigo 5º, deste Regimento.
 - f - Determinar a contratação, nomeação e dispensa de quaisquer empregados, seja por determinação própria, seja por proposição de qualquer Diretor.
 - g - Assinar, em conjunto com o Diretor de Finanças e Planejamento, os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais, bem como quaisquer contratos ou documentos que envolvam responsabilidades financeiras.
 - h - Assinar, em conjunto com o Diretor de Finanças e Planejamento, cheques bancários.
 - i - Delegar a quaisquer outros Diretores, a função de assinar cheques previste na alínea anterior, que, entretanto, deverá sempre ser realizada por dois Diretores.
- II - Diretor Vice-Presidente;
- a - Auxiliar e substituir o Diretor Presidente em todas as suas ausências e impedimentos e sucedê-lo em caso de vacância.
- III - Diretor de Meio Ambiente;
- a - Coordenar e dirigir as ações da área de meio ambiente.
 - b - Aprovar as compras, de sua Diretoria, classificadas nos itens I a III do artigo 5º, deste Regimento.
- IV - Diretor de Finanças e Planejamento;
- a - Coordenar e dirigir as ações da área de finanças e planejamento, incluindo os serviços de Tesouraria, a arrecadação de receitas e a guarda de valores.
 - b - Assinar, em conjunto com o Presidente, os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais, bem como quaisquer contratos ou documentos que envolvam responsabilidades financeiras.
 - c - Aprovar as compras, de sua Diretoria, classificadas nos itens I a III do artigo 5º, deste Regimento.
 - d - Coordenar a realização das propostas orçamentárias a serem submetidas ao Conselho Deliberativo e à Assembleia Geral.

- e - Fiscalizar a execução orçamentária por parte de todos os membros da Diretoria Executiva.
- f - Controlar as aplicações financeiras e bancárias do Condomínio.
- V - Diretor de Obras;
 - a - Coordenar e dirigir as ações da área de obras.
 - b - Aprovar as compras, de sua Diretoria, classificadas nos itens I a III do artigo 5º, deste Regimento.
- VI - VI. Diretor de Segurança;
 - a - Coordenar e dirigir as ações da área de segurança.
 - b - Aprovar as compras, de sua Diretoria, classificadas nos itens I a III do artigo 5º, deste Regimento.
 - c - Elaborar e manter atualizado o Regulamento de Portaria, respeitando as diretrizes emanadas do Regulamento do Condomínio.
- VII - Diretor Social;
 - a - Coordenar e dirigir as ações da área social.
 - b - Aprovar as compras, de sua Diretoria, classificadas nos itens I a III do artigo 5º, deste Regimento.
- VIII - Diretor Administrativo.
 - a - Coordenar e dirigir as ações da área administrativa.
 - b - Aprovar as compras, de sua Diretoria, classificadas nos itens I a III do artigo 5º, deste Regimento.
 - c - Secretariar as reuniões da Diretoria Executiva e as Assembleias Gerais por ela convocadas.
 - d - Preparar os relatórios da Diretoria Executiva.
 - e - Realizar as compras do Condomínio autorizadas por cada Diretor ou pelo Presidente.
 - f - Executar, por determinação do presidente, as contratações e demissões de empregados.
 - g - Substituir o Diretor de Finanças e Planejamento nas suas ausências e impedimentos.

Parágrafo único - Toda e qualquer superposição ou conflito de atribuições serão resolvidos pelo Presidente.

Art. 4º - A Diretoria Executiva deverá elaborar e manter atualizado um organograma no qual deverá constar o número de funcionários em cada órgão

Parágrafo único - A Diretoria Executiva deverá, também, elaborar e manter atualizado um quadro com as atribuições e funções de cada cargo, bem como o salário pago a cada funcionário.

TÍTULO II

AQUISIÇÕES, ALIENAÇÕES E CONTRATAÇÕES

Art. 5º - Toda compra será realizada pela melhor condição para o Condomínio Nossa Fazenda, seja a de menor preço ou de maior qualidade, sendo, para cada faixa de valor, obrigatória a adoção dos seguintes procedimentos:

- I - As compras até o valor equivalente em reais a $\frac{1}{2}$ (meia) taxa de Condomínio podem ser realizados sem a necessidade de consultas de preços, devendo-se, entretanto, procurar-se realiza-las dentro de níveis de preços razoáveis.
- II - As compras até o valor equivalente em reais entre $\frac{1}{2}$ (meia) taxa de Condomínio e 5 (cinco) taxas de condomínio deverão ser realizada após consultas, que poderão ser telefônicas, a pelo menos três fornecedores, devendo estas consultas serem registradas em formulário próprio no qual conste o nome do fornecedor consultados, preços e condições de fornecimento e pagamento.
- III - As compras até o valor equivalente em reais de 5 (cinco) taxas de condomínio deverão ser realizadas com base em orçamentos formais de pelo menos três fornecedores.

Art. 6º - Além dos procedimentos mencionados no artigo anterior, para todas as compras, independentemente do valor, deverá ser observado o seguinte:

- I - Os pagamentos deverão ser realizados, preferencialmente, com cheques do Condomínio, através de pagamentos bancários, débitos correntes ou, ainda, quando se justificar, com dinheiro em espécie.
- II - Para cada compra deverão ser exigidos os documentos contábeis, como Notas Fiscais, Recibos de Autônomos, etc, aplicáveis a cada caso.

Art. 7º - Em casos de necessidade, o Presidente da Diretoria Executiva, poderá autorizar a contratação de profissionais de notório saber, em regime de prestação de serviço temporário.

Art. 8º - Toda alienação de bens ou materiais do condomínio, de valor superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais), deverá ser precedida de autorização do Conselho Deliberativo.

TÍTULO III

CONTROLE PATRIMONIAL, DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Art. 9º - Deverá ser adotado e mantido controle patrimonial de todos os bens móveis e imóveis do Condomínio Nossa Fazenda

Art. 10º - Deverão ser adotados procedimentos de controle da aplicação de materiais e de serviços, tais como materiais de limpeza, materiais de obras, percurso de viaturas e adotados, também, procedimentos de estocagem e controle de almoxarifados.

TÍTULO IV

RELATÓRIOS, ATAS E CORRESPONDÊNCIAS

- Art. 11º** - Todas as reuniões da Diretoria Executiva serão registradas em atas lavradas em livro próprio e com páginas numeradas.
- Art. 12º** - Trimestralmente, a Diretoria Executiva emitirá e enviará ao Conselho Deliberativo, um relatório no qual deverão constar as realizações, as receitas, a execução orçamentária e uma lista dos inadimplentes.
- Art. 13º** - Todas as correspondências recebidas pela Diretoria Executiva deverão ser protocoladas e todas as emitidas deverão ser numeradas sequencialmente e todas elas deverão ser arquivadas.

TÍTULO V

INADIMPLÊNCIAS

- Art. 14º** - Em função do disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Convenção de Condomínio, quando os pagamentos de qualquer condômino estiverem com atrasos iguais ou superiores a seis meses, consecutivos ou não, a Diretoria Executiva providenciará, de imediato, o ajuizamento da respectiva ação de cobrança.
- Art. 15º** - Qualquer condômino que completar dois meses de atraso, consecutivo ou não, deverá ser contatado, seja por via telefônica, carta ou outro meio que a Diretoria Executiva julgar conveniente, a fim de saldar a dívida e deverá ser informado da possibilidade de ajuizamento da cobrança.
- Art. 16º** - A Diretoria Executiva poderá negociar o pagamento de taxas de atraso, desde que as negociações não impliquem em perdão da dívida e que sejam de interesse do Condomínio.

Parágrafo Único - Para as negociações que envolvam redução do débito atualizado, deverá ocorrer a aprovação dos diretores Presidente, de Finanças e Planejamento e Administrativo, sendo que todos os detalhes desta operação deverão ser adequadamente registrados pela Diretoria Executiva.

TÍTULO VI

FUNCIONAMENTO DE ESTABELECEMENTOS COMERCIAIS

- Art. 17º** - Como disposto no parágrafo primeiro do artigo 10 da Convenção do Condomínio, os serviços considerados de interesse geral e explorados em áreas ou benfeitorias de propriedade comum, poderão ser exercidos pela Diretoria Executiva.

§ - 1º - Os serviços acima mencionados também poderão ser concedidos a terceiros, sendo que o processo de concessão deverá ser realizado pela Diretoria Executiva, que procurará sempre a melhor condição para o Condomínio, e deverá ser aprovado, obrigatoriamente, pelo Conselho Deliberativo

§ - 2º - O funcionamento dos serviços concedidos nos termos do parágrafo anterior, será acompanhado e fiscalizado pelo Conselho Fiscal.

Art. 18º - Caberá à Diretoria Executiva acompanhar e fiscalizar as atividades econômicas exercidas em áreas particulares, cujas autorizações serão dadas pelo Conselho Deliberativo, nos termos do artigo 10 da Convenção de Condomínio.

TÍTULO VII

ORÇAMENTO

Art. 19º - A Diretoria Executiva apresentará, semestralmente, ao Conselho Deliberativo proposta orçamentária que após ser aprovada será submetida à Assembleia Geral e que deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - A proposta orçamentária será dividida em linhas orçamentárias, subdivididas em rubricas como se segue:

Linha Orçamentárias	Rubricas
Pessoal	Salário Encargos, incluindo férias 13 º salário
Custeio	Despesas administrativas Manutenção, conservação e limpeza Eventos sociais
Investimento	Obras Equipamentos Material Permanente

II - A proposta orçamentaria deverá ser detalhada em cada rubrica, de maneira que possa ser analisada pelo Conselho Deliberativo.

III - A proposta orçamentaria deverá ser apresentada com previsão de gastos mensais.

Art. 20º - Na execução orçamentária, deverá ser observada a fiel destinação dos recursos de acordo com o orçamento aprovado pela Assembleia Geral, sendo que a utilização de recursos de uma rubrica em outra ou a utilização de receitas extraordinárias, seja qual for o motivo, deverá ser previamente aprovada pelo Conselho Deliberativo.



TÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21º - É dever e responsabilidade da Diretoria Executiva cumprir e seguir todas as Leis vigentes, notadamente as leis trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

Parágrafo único – Cabe, também, à Diretoria Executiva impor contratualmente a exigência para que todos os prestadores de serviços concedidos nos termos do parágrafo único do artigo 17 deste Regimento e todos os fornecedores do Condomínio cumpram e sigam as Leis vigentes.

Art. 22º - O Conselho Deliberativo fixará os prazos para que a atual Diretoria Executiva execute os itens regulamentados no presente Regimento e que até o momento não tenham sido implementados.

Art. 23º - Este Regimento entra em vigor na data da sua aprovação pelo Conselho Deliberativo.

Esmeraldas, 11 de fevereiro de 2001

Antonio Silveira Soares – Presidente

Aristóbolo Airola Filho – Vice-Presidente

Marco Antônio Dutra Quinan – Secretário

REGIMENTO INTERNO DO CONSELHO FISCAL DO CONDOMINIO NOSSA FAZENDA

O Conselho Deliberativo do **Condomínio Nossa Fazenda**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 45 da Convenção de Condomínio, de 18 de dezembro de 1999, resolve promulgar este Regimento Interno do Conselho Fiscal, disciplinando as suas atribuições e competências, na forma que se segue:

Art. 1º - O Conselho Fiscal do Condomínio será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, eleitos pela mesma Assembleia Geral que eleger o Conselho Deliberativo, entre os condôminos, para um mandato de 2 (dois) anos.

§ - 1º - Os membros suplentes assumirão a condição de efetivo, nos impedimentos e afastamentos dos titulares.

§ - 2º - Os membros efetivos elegerão entre si o Presidente do Conselho Fiscal.

Art. 2º - Todas as reuniões do Conselho Fiscal serão registradas em atas lavradas em livro próprio e com páginas numeradas.

Art. 3º - O Conselho Fiscal se reunirá ordinariamente a cada três meses e extraordinariamente, a qualquer época, por convocação de seu Presidente, do Presidente do Conselho Deliberativo ou do Diretor Presidente da Diretoria Executiva.

Art. 4º - Trimestralmente, o Conselho Fiscal emitirá e enviará ao Conselho Deliberativo, um relatório no qual deverão constar o resultado de todos os itens analisados.

Art. 5º - O Conselho Fiscal deverá, nas reuniões ordinárias:

- I - Vistar todas as notas e recibos, verificando se o montante gasto mensalmente está de acordo com o orçamento.
- II - Verificar se as compras estão sendo realizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos.
- III - Verificar se as alienações, porventura realizadas, foram feitas de acordo com os procedimentos estabelecidos.
- IV - Verificar se os bens adquiridos foram corretamente patrimoniados.
- V - Verificar o correto uso e aplicação de materiais e serviços.
- VI - Analisar os relatórios e atas da Diretoria Executiva.
- VII - Verificar se a Diretoria Executiva está tratando corretamente as inadimplências.
- VIII - Verificar o controle interno das correspondências emitidas e recebidas pela Diretoria Executiva.
- IX - Verificar se a Diretoria Executiva, os prestadores de serviços concedidos nos termos do parágrafo primeiro do artigo 17 do Regimento da Diretoria Executiva e os fornecedores do Condomínio cumprem a legislação em vigor, notadamente as leis trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

Art. 6º - Este Regimento entra em vigor na data da sua aprovação pelo Conselho Deliberativo.



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Esmeraldas, 11 de fevereiro de 2001

Antonio Silveira Soares – Presidente

Aristóbolo Airola Filho – Vice-Presidente

Marco Antônio Dutra Quinan – Secretário

REGULAMENTO

DO INTERNO

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA

O Regulamento Interno do **Condomínio Nossa Fazenda** tem a sua base legal na Convenção de Condomínio aprovada e promulgada na Assembleia Geral de Condôminos realizada em 18 de dezembro de 1999 e registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas.

DA SEGURANÇA

Art. 1º - Considerando que a segurança é um dos fatores primordiais de qualquer comunidade, o Condomínio, através do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva, adotará procedimentos rigorosos com vistas a proteção dos moradores, usuários, visitantes, trabalhadores, implantando-se um sistema de controle eficiente para o ingresso de pessoas no Condomínio.

Art. 2º - É de fundamental importância que o condômino mantenha atualizado o seu cadastro de dependentes, familiares, caseiros e prestadores de serviços junto a Administração do Condomínio.

DAS NORMAS DE ACESSO E PERMANÊNCIA

Art. 3º - O acesso ao Condomínio se dará pela Portaria principal, durante as 24 horas do dia.

Art. 4º - O acesso pela Portaria do Setor 5 será permitido somente para caseiros e pessoal de serviço, portadores de crachá de identificação, exclusivamente no horário de 06 às 18 horas.

Parágrafo único - Condôminos poderão ter acesso em condições especiais, com previa aprovação pela Diretoria Executiva.

Art. 5º - Todo Condômino, cônjuge e seus filhos terão o seu cartão eletrônico para possibilitar o acesso ao Condomínio.

Art. 6º - O acesso às Portarias de condôminos, cônjuges e seus filhos, bem como dos caseiros residentes e seus dependentes se dará através da identificação por meio de cartão eletrônico pessoal e intransferível.

Parágrafo 1º.- Para obtenção dos cartões eletrônicos o condômino deverá efetuar o respectivo pagamento e informar os dados do usuário à Administração.

Parágrafo 2º.– Após o pagamento, o usuário deverá comparecer à Portaria munido de documento oficial com foto para cadastramento.

Art. 7º - Pais, irmãos, netos, genros e noras de condôminos terão direito ao cartão eletrônico de acesso permanente, desde que solicitado pelo condômino.

Parágrafo único – Demais parentes também poderão ter direito ao cartão eletrônico de acesso permanente, desde que seja requerido formalmente pelo condômino, que deverá comprovar o grau de parentesco.

Art. 8º - Além dos familiares supramencionados, o condômino poderá requerer, a qualquer título, um máximo de três cartões permanentes, nominais ao autorizado e intransferíveis.

Parágrafo único – Os acompanhantes dos possuidores destes cartões deverão estar autorizados pelo condômino e identificados conforme o disposto no Artigo 18.

Art. 9º - Caso o usuário não esteja portando o seu cartão eletrônico, quando do acesso ao Condomínio, ele deverá se dirigir à Recepção que fornecerá um cartão provisório, que deverá ser devolvido quando da sua saída.

Parágrafo único – Para o condômino, cônjuge e filhos, será fornecida uma senha que poderá ser utilizada em substituição ao cartão eletrônico sendo que esta senha também é pessoal e intransferível.

Art. 10º - O aluguel da propriedade, na sua totalidade e por tempo superior a 6 meses, confere ao locador os mesmos direitos de condôminos, no que diz respeito ao acesso e permanência.

Parágrafo único – Durante o período de locação, o proprietário e seu cônjuge terão direito a manter o seu cartão eletrônico.

Art. 11º - O condômino, desde que em dia com as suas obrigações condominiais, poderá também emitir autorização especial (formulário próprio) para acesso de grupo de pessoas, que deverá ser preenchido em todos os seus campos, contendo os dados destas pessoas para facilitar o cadastramento.

Parágrafo único – Para grupo de convidados maior do que 50 pessoas a autorização deverá ser enviada com, pelo menos, 3 dias de antecedência.

Art. 12º - Demais convidados terão acesso ao Condomínio por meio de autorização específica.

Art. 13º - As autorizações deverão ser dadas pelos seguintes meios:

I – Telefone cadastrado (ligação ou WhatsApp)

II – Email cadastrado

III – Autorização por escrito

Art. 14º – As autorizações de acesso só poderão ser dadas pelo condômino ou cônjuge, que poderão, ainda, delegar formalmente esta função a filhos e pais.

Art. 15º - O condômino deverá informar imediatamente o Condomínio a perda ou extravio dos cartões eletrônicos, bem como o desligamento de funcionários, venda ou aluguel da propriedade.

Art. 16º - O uso indevido dos cartões eletrônicos ensejará o seu recolhimento, estando o condômino responsável sujeito a ações disciplinares.

Art. 17º - Não serão aceitas autorizações emitidas por condômino inadimplente.

Art. 18º - Todos os convidados deverão ser identificados, independentemente de estarem em um mesmo veículo.

Art. 19º - O acesso de convidados as áreas de uso coletivo somente serão permitidas se em companhia do condômino ou do responsável por ele indicado.

Art. 20º - Os condôminos deverão orientar seus convidados e também as pessoas que lhe prestam serviços, quanto as normas do Condomínio, principalmente no que se refere a: comportamento social; obediência aos limites de velocidade informados nas placas de sinalização; não condução de veículos automotores quando não habilitado ou quando fizer uso de bebidas alcoólicas e não provocar barulhos que incomodem a tranquilidade dos vizinhos.

Art. 21º - Conforme dispõe a Convenção de Condomínio, os condôminos são diretamente responsáveis por atos nocivos praticados nas áreas comuns por seus dependentes, convidados, caseiros, prestadores de serviço ou ocupantes de sua propriedade.

Art. 22º - Prestadores de serviços do Condomínio e fornecedores terão acesso ao Condomínio através de autorização especial da Diretoria Executiva, devendo os mesmos portarem os respectivos crachás que terão validade máxima de seis meses.

Art. 23º - Novo condômino somente terá acesso ao Condomínio quando comprovar, junto a Diretoria Executiva, a aquisição ou aluguel do imóvel.

Parágrafo único - O registro do novo condômino ficara condicionado ao pagamento de eventuais taxas de condomínio em atraso.

Art. 24º - Veículos a serviço de concessionárias de serviço público, autoridades e veículos de resgate terão livre acesso, devendo o empregado da Portaria anotar os nomes dos mesmos, a placa do veículo, horário de entrada e saída e breve relato quanto ao motivo de acesso de maneira a facilitar o seu ingresso.

Art. 25º - A entrada e circulação de veículos de carga não poderá ser feita no período compreendido entre as 12 horas de sábado até as 06 horas da segunda-feira seguinte e, também, nos feriados.

Parágrafo único - Exceção se fará no caso de transporte de mudança, ou situação especial previamente autorizada pela Diretoria Executiva.

Art. 26º - Não serão permitidos trabalhos e obras que perturbem o sossego nos domingos e feriados, excetuados casos de emergência devidamente justificados.

Parágrafo único - Qualquer outra situação somente poderá ocorrer mediante previa e expressa autorização da Diretoria Executiva.

Art. 27º - Mediante previa comunicação da Diretoria Executiva ao condômino, e após a sua anuência, será instado a se retirar do Condomínio qualquer trabalhador de maus antecedentes ou cujo comportamento seja considerado inconveniente ou contra o qual for registrada ocorrência considerada desabonadora, sendo que o seu cartão eletrônico deverá ser imediatamente recolhido.

Parágrafo único - O condômino que, tomando conhecimento dessa situação, insistir na permanência de pessoa contraindicada será responsabilizado por eventuais problemas causados pela citada pessoa nas dependências do Condomínio.

Art. 28º Os caseiros residentes e seus familiares (cônjuges e filhos maiores de 12 anos) terão acesso ao Condomínio por meio de cartão eletrônico após autorização do condômino responsável.

Parágrafo 1º. – O cartão eletrônico terá validade por um ano podendo ser renovado., a critério do condômino responsável.

Art. 29º – O condômino responsável deverá indicar dias e horários de permanência dos caseiros não residentes e outros prestadores de serviço.

Art. 30º - No caso do caseiro ou outro prestador de serviço acessar o Condomínio por meio de veículo, todos os seus ocupantes deverão se identificar e cumprir os tramites de acesso.

Art. 31º - Para o acesso de veículos de grande porte, tais como ônibus, vans, caminhões, deverá ser solicitada à Diretoria Executiva autorização especial.

DO MEIO AMBIENTE

Art. 32º - Toda a comunidade do Condomínio Nossa Fazenda tem direito ao meio ambiente local ecologicamente equilibrado, bem de uso comum e essencial a manutenção da qualidade de vida, impondo-se ao Conselho Deliberativo, à Diretoria Executiva, bem como todos os condôminos, familiares, visitantes, inquilinos, trabalhadores, o dever de defendê-lo e preservá-lo.

Parágrafo único - A preservação e defesa do meio ambiente se estendem a toda área que compõe o Condomínio, glebas, áreas comuns, estradas de acesso e de circulação, trilhas, cursos de água e suas nascentes, flora e fauna.

Art. 33º - É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do Condomínio.

Art. 34º - Ninguém poderá lançar quaisquer objetos, águas servidas ou materiais químicos sobre as vias e logradouros públicos, bem assim sobre as águas naturais e pluviais.

Art. 35º - (Revogado conforme reunião do Conselho Deliberativo, datado em 18/06/2021).

Art. 36º - A colocação de faixas ou cartazes de qualquer natureza na Portaria, vias e logradouros públicos, nas arvores ou mesmo defronte as Glebas, somente se fará com previa autorização da Diretoria Executiva.

Parágrafo único - A Diretoria Executiva deverá manter ao lado da Portaria, em local visível um quadro específico para noticiar os eventos a serem realizados, de forma a se eliminar a utilização de faixas com essa finalidade.

Art. 37º - Cortes de arvores que se caracterizem como ação predatória deverão ser coibidas pela Diretoria Executiva e, se persistirem, deverão ser denunciados pela Diretoria do Meio Ambiente aos Órgãos responsáveis,

Art. 38º - E vedado colher flores ou mudas de plantas nos jardins e nas áreas comuns do Condomínio, a não ser com expressa autorização da Diretoria.

DA HIGIENE DAS ÁGUAS

Art. 39º - O lixo doméstico deve ser convenientemente acondicionado e recolhido as caçambas instaladas em todo o Condomínio para esse fim.

Parágrafo único - Os resíduos de obras e materiais de demolição deverão ser recolhidos em caminhões ou caçambas especiais contratadas diretamente pelo proprietário da gleba, as suas expensas.

Art. 40º - As águas pluviais que escoarem para as glebas, em face de declive topográfico, serão acolhidas pelos proprietários dessas glebas sendo canalizadas, quando necessário, as suas expensas.

Parágrafo único - Situações especiais, plenamente justificáveis, aprovadas pela Diretoria Executiva, poderão ser realizadas as expensas do Condomínio.

Art. 41º - A ninguém é lícito, sob qualquer pretexto, impedir ou dificultar o livre escoamento das águas pelas sarjetas ou canais das vias públicas,

Art. 42º - O uso de água das lagoas deverá respeitar o fato de serem elas o maior e mais bonito patrimônio do Condomínio e será objeto de normas específicas, de forma a preservar o meio ambiente.

Parágrafo único - As normas mencionadas neste artigo deverão ser elaboradas no prazo máximo de doze meses, após ampla discussão.

Art. 43º - A Diretoria Executiva deverá proceder, periodicamente, o peixamento das lagoas do Condomínio.

Art. 44º - A pesca nos lagos do Condomínio, por parte de caseiro, será permitida apenas nas segundas-feiras, exceto quando coincidentes com feriados ou eventos promovidos pelo Condomínio. Não será permitida a pesca por parte dos demais prestadores de serviços e fornecedores do Condomínio.

DAS ATIVIDADES COMERCIAIS INTERNAS

Art. 45º - A existência de empresa dedicada a qualquer atividade econômica no âmbito do Condomínio ficara restrita ao interesse comunitário e a verificação de inexistência de risco de qualquer natureza a coletividade, assim definido pelo Conselho Deliberativo e dependera de previa e expressa autorização.

Art. 46º - Em áreas e benfeitorias de propriedade comum, serviços considerados de interesse geral poderão ser exercidos pelo próprio Condomínio ou contratados com terceiros, após seleção, para serem explorados por concessão e nas condições estipuladas nos respectivos contratos.

Art. 47º - Nenhuma autorização de funcionamento de estabelecimento comercial de qualquer natureza poderá ter caráter permanente.

DO PATRIMÔNIO DE USO COLETIVO

Art. 48º - Entende-se por bem de uso coletivo todas as áreas e edificações existentes fora dos limites das propriedades privadas e por ele são responsáveis os

condôminos, seus dependentes e empregados, inclusive os empregados do Condomínio, convidados ou locatários, devendo todos se empenharem por sua preservação, denunciando quaisquer atos nocivos que atentem contra a sua integridade.

Art. 49º - A Diretoria expedira e divulgara normas específicas para a utilização das áreas de cada bem de uso coletivo.

Art. 50º - A Diretoria Executiva expedira normas específicas para a utilização das áreas de esporte e lazer.

Art. 51º - O cuidado e manutenção das áreas de lazer constituído pelos prédios da Lanchonete, Restaurante, Espaço Cultural e áreas adjacentes, quando cedidos a terceiros, através de contrato, serão de responsabilidade dos Concessionários, devendo os mesmos zelarem pela aparência, conservação e higiene de todas as instalações.

Parágrafo único - Os contratos de locação ou de cessão de áreas serão previamente submetidos a apreciação do Conselho Deliberativo, com todas as informações necessárias.

Art. 52º - As construções particulares em áreas comuns deverão ser previamente autorizadas pela Diretoria Executiva e obedecer aos padrões por ela estabelecidos.

DO SOSSEGO DA COMUNIDADE

Art. 53º - Serão tratadas com severidade as ocorrências identificadas com a perturbação da ordem e do sossego da comunidade com ruídos e sons, tais como:

- a) Aparelhagem de som doméstico em volume que incomode a vizinhança, devendo o som ser restrito a gleba que dele se utiliza;
- b) Motores de explosão desprovidos de silenciosos ou com esses danificados;
- c) Buzinas, campainhas ou outros instrumentos sonoros;
- d) Propaganda produzida por alto-falantes ou similares;
- e) Fogos de artifícios;
- f) Conjuntos musicais ou sons mecânicos para festas, sem licença previa de 48 horas da Diretoria Executiva.

Parágrafo 1º - A Diretoria Executiva poderá autorizar a utilização de fogos de artifício, em caráter excepcional, em caso de algum evento que justifique tal procedimento.

Parágrafo 2º - Em qualquer circunstância deverá ser observada a "Lei do Silêncio".

Art. 54º - É proibido executar qualquer trabalho ou serviço que produza ruído:

I – no domingo e feriados nacionais;

II – no sábado, antes das 8:00 e depois das 14:00 horas;

III – de segunda a sexta-feira, antes das 7:00 horas e depois das 17:00 horas.

DAS NORMAS GERAIS

Art. 55º - Cada condômino e também autoridade competente para fazer cumprir a Convenção de Condomínio e este Regulamento, acionando sempre que necessário os empregados do Condomínio.

Art. 56º - Quando abordagem por parte do corpo de segurança para fins de advertência junto aqueles que estiverem cometendo falta não obtiver êxito, e dependendo da ocorrência, poderá o assunto ser transferido para as autoridades policiais ou ambientais.

Art. 57º - A saída de veículos de serviço, de propriedade do Condomínio, deverá observar regras específicas, divulgadas pela Diretoria Executiva, mantendo-se os necessários registros e controles de circulação.

Parágrafo único - Quando a saída de veículo for em razão de socorro, poderá a Diretoria Executiva cobrar do condômino beneficiado parcelas dos custos de deslocamento para atender empregado socorrido, considerando a quilometragem percorrida no atendimento.

DOS ANIMAIS

Art. 58º - A manutenção de quaisquer animais domésticos se restringirá exclusivamente a área interna das glebas.

Parágrafo único - Excetua-se da situação acima os cães de natureza dócil, cujo comportamento não traga constrangimento ou constitua ameaça aos transeuntes. Mesmo assim somente poderão transitar nas vias públicas acompanhados de seus respectivos donos, e, obrigatoriamente, presos por coleira.

Art. 59º - A Diretoria Executiva providenciara periodicamente e mediante previa divulgação, a vinda de equipes da Secretaria Municipal de Saúde ao Condomínio para vacinação coletiva de cães.

Art. 60º - Não serão admitidas criação de suínos em áreas internas das glebas. Essa proibição se estendera a outros animais que possam provocar poluição.

DAS PENALIDADES

Art. 61º - Pela infração de quaisquer das normas deste Regulamento ou da Convenção de Condomínio, os condôminos serão passíveis de advertência ou multa, conforme disposto no Estatuto Disciplinar.

Parágrafo único - Aplicada a penalidade pela Diretoria Executiva, o infrator terá o prazo de quinze dias para apresentar recurso, que será examinado pelo Presidente e mais três membros efetivos do Conselho Deliberativo.



CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Esmeraldas, 14 de outubro de 2001.

Antonio Silveira Soares

Presidente do Conselho Deliberativo

MINUTA

NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM
NO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA

O conselho Deliberativo do Condomínio Nossa Fazenda, no uso das atribuições que lhe são conferidas no Art. 11º incisos X e XI, bem como, observando as disposições contidas no Art. 7º, Art. 11 inciso II, Art. 12 e Art. 24 incisos I, II e Art. 63 da Convenção de Condomínio e a Diretoria Executiva conforme Art. 44 e Art. 45 do Regulamento Interno aprovam as presentes NORMAS que dispõem sobre o controle de acesso e permanência em áreas de uso comuns do Condomínio Nossa Fazenda.

FREQUENTADORES DO CONDOMÍNIO

1. Os frequentadores habituais do Condomínio Nossa Fazenda são classificados nas seguintes categorias: condôminos e seus dependentes, visitantes, caseiros residentes, caseiros não residentes, empregados do Condomínio e prestadores de serviço;
2. Cada uma dessas categorias tem critérios próprios de identificação e acesso ao Condomínio e às suas áreas de uso comum, aqui definidos;
3. Para fins destas normas, compreende-se como dependentes aqueles previstos nos termos da Convenção do Condomínio;
4. Será considerado a administração para se referir a Diretoria e órgãos administrativos do Condomínio.

ÁREAS DE USO COMUM

5. Os **Bens de Uso Coletivo**, descritas no inciso II do Art. 11 da Convenção de Condomínio, serão aqui denominadas **Áreas de Uso Comum**, destinadas ao lazer e a circulação de pessoas e veículos, que podem ser frequentadas por todos, desde que observadas as restrições previstas neste e no regulamento interno;
6. Serão aqui consideradas **Áreas de Uso Restrito**, as seguintes Áreas de Uso Comum: salão de sinuca, sala de ginástica, quadras esportivas, campo de futebol e outras que vierem a ser definidas como tal pela Administração e Conselho Deliberativo, dotadas de normas próprias;
7. O Antigo Restaurante, passa a ser denominado Espaço Social e o Centro Cultural passa a Centro de Atividades.
8. No caso de circulação de veículos, os visitantes deverão manter à vista o cabide de visitante. Os empregados do Condomínio, caseiros e prestadores de serviço deverão portar a identificação;
9. Os condôminos e dependentes, poderão ter acesso às áreas de uso comum sem qualquer restrição;
10. Os familiares de condôminos e aqueles convidados detentores de cartão de acesso permanente poderão circular livremente em áreas que não sejam aquelas de uso restrito;
11. Demais convidados, que não se enquadram nos itens 9 e 10, poderão ter acesso às áreas de uso comum em companhia do condômino ou de um de seus familiares ou mediante permissão e sob responsabilidade do condômino, conforme normas de acesso vigentes;

CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

12. Qualquer dano causado ao patrimônio do Condomínio Nossa Fazenda por condômino, seus dependentes, visitantes ou prestadores de serviço será de inteira responsabilidade do titular responsável, que ainda arcará com o custo do reparo e com as sanções legais cabíveis;
13. Fica determinado que:

- As áreas comuns do condomínio não poderão ser usadas de forma a causar incômodo a terceiros;
- Os condôminos, seus familiares, acompanhantes e convidados deverão manter o respeito e decoro nas áreas de uso comum;
- É expressamente vedada a permanência, de animais domésticos, nas áreas comuns do Condomínio, excetuando-se os cães de natureza dócil, cujo comportamento não constitua ameaça aos transeuntes, acompanhados de seus donos e, obrigatoriamente presos por guia e coleira;
- O Condômino deverá, obrigatoriamente, informar as regras de utilização aos seus convidados;
- O condômino responderá pelas infrações cometidas por ele próprio e/ou por seus dependentes, convidados, caseiros, prestadores de serviço sob sua responsabilidade, passível de penalidades previstas no regulamento;
- O Condomínio Nossa Fazenda se exime de quaisquer responsabilidades por objetos ou documentos deixados nas áreas de Uso Comum;
- Caso o usuário perceba falta de material ou problema ao chegar nos espaços de acesso controlado, deverá o mesmo fazer uma ocorrência;
- O usuário, condômino ou seus dependentes, que infringir este regulamento ou praticar qualquer ato que prejudique a tranquilidade do ambiente ou a boa prática das atividades ou, ainda, que resulte em danos ou prejuízo, será responsabilizado e estará sujeito às penalidades.
- É expressamente proibida utilização de bebidas em garrafas de vidro, uso de churrasqueiras, fogareiros ou chapas, bem como o uso de objetos cortantes ou perfurantes nas áreas comuns.
- É proibido o trânsito de caminhões e veículos pesados na barragem da Lagoa dos Tucunarés.

CAMINHADAS

14. Conforme Artigo 18 parágrafo 3º da Convenção de Condomínio, a prática de caminhadas por visitantes, caseiros e empregados do condomínio é de inteira responsabilidade dos condôminos e da Diretoria;
15. Para proporcionar segurança àqueles que praticam a caminhada, foi delimitada uma pista, exclusiva para esta prática, na orla da lagoa ficando, portanto, proibido estacionar carros neste espaço;
16. Deverá ser evitada a utilização da pista de caminhada por ciclistas pelo risco de atropelamento dos pedestres.

PRAINHA

17. Como em todas as áreas comuns é obrigatório a presença de condômino ou dependente junto a visitantes;
18. Por ser um espaço aberto, sujeito a acidentes, é responsabilidade dos condôminos a segurança de seus dependentes, visitantes e caseiros;
19. É proibida a permanência de menores de idade sem a presença de seu responsável ou representante legal;
20. Caseiros residentes, seus familiares e caseiros não residentes poderão frequentar o local às segundas feiras, exceto em feriados e férias, sendo vedada a permanência de outros prestadores de serviços no local;
21. Por ser frequentado por idosos, homens, mulheres e crianças, é essencial o respeito mútuo e decoro;
22. É proibida a utilização de som que perturbe o sossego dos frequentadores e vizinhos;
23. É vedada a permanência de animais domésticos neste local, de forma a evitar contaminação da areia e risco aos frequentadores;
24. O lixo gerado no local, por qualquer frequentador, deverá ser recolhido e depositado, pelos mesmos, nas lixeiras próximas;
25. Por ser um local agradável e de lazer, deve ser utilizado de forma a propiciar melhor interação entre vizinhos e vínculos de amizade entre condôminos;
26. Poderá ser reservado, junto à Administração, por um ou mais condôminos para evento exclusivo de um grupo;
 - Este local poderá ser utilizado por um ou mais condôminos para esportes náuticos, em competições internas, ou com participação de visitantes, mediante reserva junto a Administração, com antecedência de uma semana.

PESCA

27. A pesca no Condomínio deverá ser meramente esportiva e de lazer, sendo vedada a prática para fins comerciais;
28. A pesca no Condomínio é permitida para todos os condôminos, dependentes, convidados;
29. A pesca deverá ser de anzol simples, com a utilização de linhas de mão, varas simples, caniços simples, caniços com molinete ou carretilhas, sendo vedado o emprego de linhas de espera, redes, tarrafas, puçás, jequis ou outros instrumentos não previstos;
30. A Administração poderá suspender a pesca no Condomínio em épocas de desova e por ocasião do repeixamento, para a aclimação das novas espécies lançadas nas lagoas;
31. O repeixamento das lagoas será feito exclusivamente pela administração, atendendo a critérios estabelecidos pelos órgãos competentes;
32. Poderão ser promovidos torneios de pesca esportiva entre condôminos, visando o convívio entre vizinhos, com premiação aos participantes;
33. Nos dias destinados ao torneio somente os participantes regularmente inscritos poderão praticar a pesca;

34. Somente os peixes adultos poderão ser pescados, lambaris, tilápias maiores que 10 cm e traíras, pintados e dourados maiores que 30 cm, devendo os demais serem devolvidos à lagoa;
35. Os participantes da pesca deverão cuidar do meio ambiente, sendo proibido jogar nas lagoas e suas margens detritos poluentes, como plásticos, latas, vidros e outros;
36. A pesca deverá ser praticada em terra firme, de preferência em pontos em que a margem não seja de grande inclinação, a fim de se evitar acidentes;
37. É vedado o uso de qualquer embarcação como caiaques, pedalinhos ou barcos a remo para a pesca;
38. É permitida a pesca, por parte dos caseiros residentes e seus dependentes, bem como pelos caseiros não residentes, conforme previsto Regulamento do Condomínio, às segundas feiras, exceto nos feriados, quando a permissão passará para terça-feira;
39. É vedada a prática da pesca por visitantes de caseiros residentes e não residentes;
40. Fica limitado o horário de pesca dos caseiros ao horário de 7:00 às 19:00 horas;
41. É vedada a prática da pesca prestadores de serviços.

ESPAÇO SOCIAL E CENTRO DE ATIVIDADES

42. O Centro de Atividades e Espaço Social, são de Uso Comum, podendo ser frequentados por todos, respeitadas as condições do evento, como:
 - Missa e Cultos religiosos;
 - Assembleia de Condôminos;
 - Reuniões específicas como do Conselho Deliberativo, reuniões técnicas de fornecedores e Administração;
 - Realização de eventos particulares, através de contrato de locação;
 - Encontros sociais de grupo de condôminos destinados ao lazer e integração, mediante a reserva junto a Administração.
43. Os Espaços, Social e Atividades, poderão ser alugados pela Administração a Condôminos para realização de eventos particulares, sendo que:
 - Os danos registrados na vistoria posterior ao evento sejam ressarcidos pelo Condômino em até 30 dias;
 - O Condomínio entregará ao Condômino o espaço limpo e vistoriado;
 - É proibida a fixação de objetos decorativos nas paredes dos espaços;
 - O Condômino responsável pela reserva deverá enviar lista para a portaria, para controle de acesso de convidados externos, observadas a normas de acesso ao Condomínio Nossa Fazenda;
 - É vedada a permanência dos convidados em outras áreas de uso comum do Condomínio;
 - O Condômino deverá estar presente durante todo o período do evento, sob pena de multa;
 - Durante o evento o som deverá ser utilizado em volume que não agrida os condôminos vizinhos até as 24:00hs;
 - A partir de 00:00hs deverá permanecer apenas som ambiente, interno ao salão, observando a lei do silêncio;

- A limpeza do espaço deverá ser feita pelo locatário até as 12:00hs do dia seguinte ou conforme o contrato.

SALA DE GINÁSTICA

44. A Sala de Ginástica é uma área com acesso restrito, dotada de aparelhagem destinada à prática de exercícios físicos, sem a estrutura e funcionamento de uma academia profissional com fins comerciais;
45. Esta é uma área de uso exclusivo de condôminos e dependentes;
46. O espaço se assemelha aos existentes em muitos edifícios residenciais e hotéis, cuja utilização não necessita de inscrição prévia ou comprovação médica de aptidão física;
47. Não cabe ao Condomínio nenhuma responsabilidade sobre a prática da atividade física, e suas consequências positivas ou negativas;
48. O acesso à Sala de Ginástica se dará através de cartão eletrônico, e ou outro dispositivo que dá acesso à Portaria do Condomínio e às suas áreas controladas;
49. A sala funciona regularmente de 6:00 às 23:00 horas, com intervalo para limpeza de 13 às 14:00hs.
50. A responsabilidade sobre a prática de exercícios físicos na sala de ginástica é exclusiva do usuário, a quem caberá buscar orientação profissional sobre suas condições de saúde e técnica sobre o uso dos equipamentos disponíveis;
51. O Condomínio não se responsabiliza por danos físicos ou acidentes que ocorram com usuários, causados por imprudência, imperícia, negligência ou uso inadequado dos equipamentos;
52. É responsabilidade única e exclusiva dos pais orientar seus filhos menores de idade sobre os riscos da prática de exercícios físicos, sem uma orientação profissional;
53. Menores, com idade entre 12 (doze) e 18 (dezoito) anos não poderão utilizar o espaço para prática de exercícios físicos, a não ser acompanhados dos pais ou mediante autorização dos pais e ou responsáveis;
54. A prática da atividade física deverá ser obrigatoriamente com roupa apropriada, sendo vedada a permanência de pessoas com calçados e trajes inadequados. Proibido o traje de banho.;
55. É proibida a entrada e permanência de menores de 12 anos na Sala de Ginástica;
56. É vedada a presença de animais nas dependências da Sala de Ginástica;
57. É proibido fazer uso de bebidas alcólicas, fumar e alimentar neste local;
58. É proibido divulgar produtos, serviços e eventos de qualquer natureza neste espaço, exceto com prévia autorização da Administração;
59. O usuário deverá zelar pelo ambiente, evitando som, conversas ou assuntos que perturbem aos outros usuários;
60. O usuário que desejar poderá contratar um profissional, sob sua responsabilidade e custo, para acompanhar a sua prática de exercícios físicos;
61. Fica definido o tempo máximo de 20 (vinte) minutos para uso de equipamentos, em caso de outro usuário estar aguardando para utilizar o mesmo equipamento;
62. O Condomínio não se responsabiliza por quaisquer objetos ou documentos deixados no local;

63. Cabe ao usuário manter o ambiente organizado, recolocando os equipamentos nos respectivos dispositivos, após sua utilização;
64. Cabe ao usuário zelar e evitar danos aos equipamentos;
65. É proibida a retirada de qualquer equipamento da Sala de Ginástica, tais como: colchonetes, anilhas, halteres etc.;
66. Caso o usuário perceba falta de material ou alguma irregularidade, ao chegar na Sala, deverá o mesmo fazer uma ocorrência, ou comunicar ao agente de vigilância;
67. O usuário, condômino ou seus dependentes, que infringir este regulamento ou praticar qualquer ato que prejudique a tranquilidade do ambiente ou a boa prática das atividades, ou, ainda, que resulte em danos ou prejuízo à Sala de Ginástica e seus equipamentos será responsabilizado e estará sujeito às penalidades previstas no Estatuto Disciplinar;
68. Todos os usuários estão sujeitos às normas da Sala de Ginástica. A inobservância deste item implicará em advertência e/ou sua retirada do ambiente. Caso haja reincidência implicará na suspensão do direito de uso da Sala por um período de 30 dias.

SALA DE SINUCA

69. A Sala de Sinuca é uma área de uso comum, com acesso restrito, equipada e destinada ao lazer e prática do esporte, sem fins comerciais;
70. Esta é uma área de uso exclusivo de condôminos, seus dependentes e convidados; O espaço funciona regularmente de terça a domingo e nos feriados, a partir de 10:00hs, respeitado o horário de limpeza;
71. Menores de 14 (quatorze) a 18 (dezoito) anos não poderão utilizar o espaço, a não ser acompanhados dos pais ou mediante autorização expressa dos responsáveis;
72. É vedada a presença de animais domésticos nas dependências da Sala de Sinuca;
73. O usuário deverá manter a boa imagem do ambiente, sendo proibido o uso de traje de banho no local;
74. O usuário deverá manter o respeito mútuo e decoro no local;
75. Fica definido o tempo máximo de 2 (duas) horas para uso das mesas por cada pessoa, em caso de haver outro usuário aguardando para utilizá-las, exceto em atividades programadas e divulgadas anteriormente;
76. A Diretoria Social ou algum Condômino, poderá programar campeonatos, sem fins lucrativos, com o único objetivo de interação social;
77. Cabe ao usuário manter o ambiente limpo e organizado, após sua utilização.
78. Cabe ao usuário zelar e evitar danos aos equipamentos;
79. É proibido colocar copos, garrafas etc. em cima da mesa de sinuca.

CENTRO POLIESPORTIVO DO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA CAMPO GRAMADO E QUADRAS POLIESPORTIVAS

80. O Centro Esportivo é uma Área de Uso Comum com acesso controlado e composto de um campo gramado, uma quadra de tênis e uma quadra de futebol de salão, destina-se à prática de esportes coletivos diversos, gratuitamente;
81. O Centro Esportivo do Condomínio Nossa Fazenda, é uma obra construída com recursos próprios do Condomínio e destina-se exclusivamente a uso privado e gratuito, com o objetivo de promover a prática de esportes pelos Condôminos e seus familiares, possibilitando o relacionamento entre Condôminos, saúde e bem estar de todos;
82. O Centro Esportivo é de uso dos Condôminos para prática de esporte, sendo permitida a presença moderada de visitantes, acompanhados dos Condôminos;
83. É permitida a utilização da quadra de tênis para aulas individuais ou em dupla, podendo haver a participação de convidados, desde que agendadas;
84. A prática esportiva deverá ocorrer com respeito mútuo e decoro, sem agressões físicas ou verbais.
85. É obrigação dos usuários zelar pela conservação do Centro Esportivo, ficando em caso de descumprimento, sujeito às penalidades previstas na Convenção de Condomínio;
86. O usuário deverá utilizar seu material pessoal. (bola, raquetes, peteca etc.);
87. É obrigatório aos usuários, uso de calçados e roupas adequadas ao esporte;
88. É responsabilidade da Administração preparar e disponibilizar planilhas para controle de reservas;
89. Aos usuários obriga-se permitir e facilitar a participação de todos os interessados na utilização do espaço. Após a chegada de outros jogadores, fixado o tempo em 60(sessenta) minutos, exceto em caso de reserva previamente autorizada e publicada;
90. É permitida ao Condômino a reserva de uma quadra por dia, por um período de até 3 (três) horas, consecutivas ou não, com mínimo de 48 horas de antecedência, indicando o horário desejado. A reserva deverá ser através do e-mail portaria.cnf@hotmail.com / nossafazenda@hotmail.com ou WhatsApp no número (031) 99239.0119 / (031) 99239.0192 contendo identificação;
91. A confirmação da reserva será feita, mediante e-mail ou WhatsApp após análise da situação do Condômino perante as obrigações condominiais. com cópia para conhecimento da Administração e para a Portaria, para controle de entrada e saída do horário reservado;
92. No caso de visitantes, o condômino será responsável pelo comportamento dos mesmos;
93. É vedada a reserva consecutiva por duas pessoas, do mesmo time;
94. O atraso do condômino por mais que 15 minutos, ensejará o cancelamento automático da reserva, com liberação o Espaço para outro usuário presente no momento;
95. É permitida a realização de eventos sociais como campeonatos internos, promovendo o bom relacionamento, e amizade entre os praticantes;
 - Os eventos mencionados neste item poderão ser promovidos pela Diretoria Social ou por um ou mais Condôminos;

- Estes eventos poderão ser de curta duração, realizados em um único dia ou em dias diferenciados, datas previamente definidas, mediante reserva em dias e horários agendados.
96. Os Condôminos interessados em promover competições amadoras internas, poderão fazer reservas sucessivas, conforme necessidades do torneio;
97. O horário de funcionamento será de 7:00 às 19:00 horas, exceto quando necessário, em caso de manutenção, desde que informado anteriormente através de comunicado da Diretoria;
98. Caberá, única e exclusivamente, ao Condomínio Nossa Fazenda, promover qualquer reparo e manutenção no Centro Esportivo. (gramado, piso, redes, estrutura dos gols, iluminação etc.);
99. É reservada aos empregados do condomínio a utilização do campo gramado ou quadra, uma vez por semana, a partir de 16:00 horas;
100. O Centro poderá ser utilizado pelos caseiros residentes, seus dependentes e caseiros não residentes, devidamente identificados às segundas-feiras, exceto em feriados e férias escolares:
- É vedada a participação de convidados de colaboradores do Condomínio, bem como convidados de caseiros residentes ou não residentes;
 - É expressamente proibido a utilização do Centro por qualquer outro prestador de serviço, aqueles eventuais, entregadores e pessoas estranhas ao Condomínio;
101. Caberá à Administração efetuar treinamentos e estabelecer os procedimentos de fiscalização, tanto na portaria quanto na área interna ao Condomínio, para assegurar o cumprimento das regras, bem como deliberar sobre casos omissos não previstos neste regulamento;
102. A burla deste regulamento, assim como atitude desrespeitosa, violência, agressão física ou verbal, e qualquer outra postura inadequada à prática esportiva e ao convívio social sadio, serão passíveis de suspensão imediato de outras participações do causador se externo, sujeitando-se o condômino que o indicou, a penalidades previstas no Regimento do Condomínio e no Estatuto Disciplinar.

ESTATUTO DISCIPLINAR

APROVADO EM ASSEMBLÉIA GERAL DE
CONDÔMINOS REALIZADA EM 13 DE ABRIL DE 2002

ESTATUTO DISCIPLINAR

O Conselho Deliberativo do Condomínio Nossa Fazenda, em obediência ao disposto no Art. 70 da Convenção do Condomínio, aprova o presente projeto de Estatuto Disciplinar e o encaminha à discussão da Assembleia Geral de Condôminos.

Art. 1º - O condômino que, pessoalmente ou por pessoa sob sua relação, der causa a dano ou prejuízo ao Condomínio, será obrigado a ressarcir o mesmo, sendo o valor cobrado pela Diretoria Executiva juntamente com a taxa mensal de condomínio imediatamente posterior ao fato gerador da despesa, facultado ao interessado recorrer ao Conselho Deliberativo, tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Art. 2º - O condômino que violar as disposições legais, a Convenção do Condomínio e o Regulamento do Condomínio, além de reparar os danos que ele ou pessoa sob sua relação causar, estará sujeito, nesta ordem:

I. A advertência verbal.

II. A advertência por escrito, no caso de reincidência do ato praticado ou persistência do fato.

III. A multa correspondente a uma taxa de condomínio, no caso de nova (s) reincidência (s) do ato ou persistência do fato.

§ - 1º - As penalidades serão impostas pela Diretoria Executiva.

§ - 2º - No caso de multas, serão cobradas pela Diretoria Executiva juntamente com a taxa mensal de condomínio imediatamente posterior à notificação da mesma, facultado ao interessado recorrer ao Conselho Deliberativo, tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

§ - 3º - Todas as penalidades serão inscritas em livro aberto pela Diretoria Executiva para este fim exclusivo;

Art. 3º - O pagamento da multa não exime o infrator pela responsabilidade civil pelos danos causados.

Aprovado em Assembleia Geral de Condôminos

Realizada em 13 de abril de 2002.