



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Introdução

O Condomínio Retiro do Chalé está localizado no distrito de Piedade do Paraopeba, em Brumadinho. Em 25 de julho de 1980 houve a aprovação da planta pela Prefeitura Municipal e, logo após, em 10 de agosto de 1981 foi aprovada a sua respectiva modificação - Decreto nº 14/80 – que se encontra devidamente registrada no Cartório da Comarca de Brumadinho.

No dia 15 de outubro de 1982 realizou-se a Assembléia Geral Extraordinária, onde os proprietários deliberaram sobre a constituição do Condomínio e sobre a aprovação da Convenção. Em outra Assembléia Extraordinária realizada em 11 de novembro de 1982, decidiram sobre a criação de um clube para os condôminos e elegeram a primeira Diretoria do Condomínio.

Em concordância com algumas deliberações tomadas nestas Assembléias foi promulgada a Lei nº 455 de 22 de dezembro de 1982.

Lei nº 455 de 22 de dezembro de 1982.

“Concede benefícios fiscais à Seculus Empreendimentos Gerais Ltda. e contém outros benefícios.”

O professor Cândido Amabis Neto, Prefeito Municipal de Brumadinho, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica concedida isenção do Imposto Territorial Urbano aos lotes de propriedade da Seculus Empreendimentos Gerais Ltda., ainda não vendidos.

Parágrafo único – Somente os lotes ainda de propriedade da Seculus Empreendimentos Gerais Ltda., serão beneficiados pela isenção, que cessará no momento em que forem vendidos e passarão a ter taxaçaõ normal.

Artigo 2º - Fica a Seculus Empreendimentos Gerais Ltda. na obrigação de comunicar, imediatamente, à Prefeitura Municipal de Brumadinho os lotes já vendidos e os que forem vendidos, mesmo por contrato de promessa de Compra e Venda.

Artigo 3º - Fica permitido aos proprietários de unidades do loteamento “Retiro do Chalé”, organizarem-se em condomínio fechado, com privacidade total da área respectiva.

Artigo 4º - A privacidade, ora concedida, impera em poder ser estabelecido no Condomínio o critério da portaria única, vedada a anexação ao loteamento de unidades estranhas às de sua planta, inclusive a utilização de qualquer área ou lote com via de acesso para locais fora do loteamento.

Artigo 5º - A Seculus Empreendimentos Gerais Ltda. não poderá, em nenhuma hipótese, usar os cursos d’água para descarga de esgoto sanitário, obrigando-se a proteger e preservar as nascentes, os cursos e quedas de água, as lagoas e açudes, bem como, realizar às suas expensas todas as obras necessárias à proteção e preservação das águas, dentro do loteamento de sua propriedade.

Parágrafo único – Não cumprindo o que estabelece este artigo, os benefícios concedidos nesta Lei ficarão automaticamente revogados.

Artigo 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Brumadinho, 22 de dezembro de 1982.

Professor Cândido Amabis Neto
Prefeito Municipal



*Documento atualizado, registrado em
Cartório de Registro de Imóveis, da
Comarca de Brumadinho, sob o número
866, livro 03, em 05.11.92*

Agosto/94

CAPÍTULO I

Art. 1º - O Condomínio Retiro do Chalé é um condomínio fechado e se compõe de unidades autônomas “pro diviso” representadas por 1.035 (hum mil e trinta e cinco) lotes e unidades em comum “pro indiviso”, na conformidade da planta atualizada e que passa a integrar esta alteração, devidamente aprovada e rubricada pelas Diretorias do Condomínio Retiro do Chalé e Seculus Empreendimentos Gerais Ltda.

PARÁGRAFO ÚNICO – Doravante qualquer alteração da planta terá que ser aprovada em Assembléia Geral de condôminos.

Art. 2º - As unidades em comum, inclusive as benfeitorias nelas construídas, permanecerão indivisíveis, enquanto existir o “Condomínio Bairro do Chalé” com suas finalidades instituidoras, sendo proibida a extinção do Condomínio, sua divisão e expansão, para fim de fixar a fração ideal de cada condômino nessas áreas, benfeitorias e imóveis, na proporção das respectivas partes “pro diviso” (lotes).

Art. 3º - O “Clube Retiro do Chalé” se agrega ao Condomínio Retiro do Chalé, regendo-se ambos em suas relações internas, pela presente Convenção e regulamentos internos.

CAPÍTULO II

DIREITOS E DEVERES

Art. 4º - São direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que fique preservado o meio ambiente, respeitados os regulamentos internos, e não prejudiquem o sossego, a salubridade, a segurança, que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b) Utilizar a cachoeira, o clube, lagos e demais áreas comuns, de conformidade com as normas estabelecidas por esta Convenção e pelos respectivos regulamentos;
- c) Participar das Assembléias e nelas discutir e votar, valendo cada (unidade autônoma) um voto;
- d) Pedir por escrito à Diretoria, esclarecimentos sobre qualquer assunto pertinente ao Condomínio;
- e) Utilizar os serviços da Portaria, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades;
- f) Denunciar à Diretoria quaisquer irregularidades que observem.

PARÁGRAFO ÚNICO – A unidade autônoma que possuir mais de um proprietário, proporcionará direito de uso das dependências do “Clube Retiro do Chalé” somente a um dos co-proprietários, que for indicado pelos demais.

Art. 5º - São deveres dos condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para as atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ou incômodo aos demais companheiros;
- c) Não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;



- d) Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança ou incômodo aos demais condôminos;
- e) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-las a mais de uma pessoa separadamente;
- f) Não dar a sua unidade autônoma destinação diversa das finalidades do loteamento, consistentes em exclusiva moradia;
- g) Contribuir para as despesas comuns do Condomínio, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas;
- h) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia;
- i) Não iniciar qualquer construção ou edificação sem que os respectivos projetos tenham sido previamente aprovados pela Diretoria do Condomínio, e com a apresentação do respectivo alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal de Brumadinho;
- j) Não permitir a permanência de pessoal de obras no recinto interno do Condomínio aos sábados, domingos, dias santos e feriados; durante o período de construção, o pernoite do pessoal de obras deverá dar-se em local previamente destinado a esse fim, conforme dispõe o Regulamento de Construção e Condições Gerais do Condomínio;
- k) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, da Diretoria ou prepostos seus, quando isso se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos a obras, sua segurança, ou indispensável à realização de reparos gerais.

CAPÍTULO III

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 6º - O Condomínio se reunirá:

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

PARÁGRAFO ÚNICO – As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Presidente, ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto (1/4) de unidades autônomas que constituem o Condomínio.

Art. 7º - A convocação para as Assembléias Gerais será feita através de aviso publicado no jornal de grande circulação de Belo Horizonte, ou por carta registrada ou protocolado com determinação prévia de seus fins.

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

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

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

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



Art. 8º - As Assembléias Gerais, em primeira convocação, não poderão deliberar se não com a presença de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, e, com qualquer número, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a primeira convocação.

Art. 9º - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao Presidente presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Art. 10º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculada calculada sobre o número o número de presentes, à vista do "Livro de Presença", por todos assinado, sendo permitido o voto por procuração, limitado esse último ao número de 10 (dez) votos, excluído o do mandatário.

PARÁGRAFO 1º - Fica vedado o uso do direito de voto ao condômino que esteja inadimplente.

Art. 11º - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculada sobre o número dos presentes, à vista do "Livro de Presença", por todos assinado, salvo o disposto abaixo:

- a) Será exigida maioria que representa 2/3 (dois terços) dos condôminos para deliberar a destituição da Diretoria;
- b) Será exigida a unanimidade:
 - b.1) para deliberar sobre a dissolução do Condomínio;
 - b.2) para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
 - b.3) para modificar, alterar ou suprimir o art. 50 e seus parágrafos desta Convenção;
 - b.4) para as deliberações que a lei imponha;
- c) A presente Convenção só poderá ser modificada em Assembléia Geral para esse fim, com a presença de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das unidades autônomas. Se, no entanto, a reunião não se realizar em primeira convocação por falta de quorum, será a mesma realizada em Segunda convocação, trinta minutos após a primeira convocação, com o número mínimo de condôminos que represente a metade mais um das unidades condominiais.

Art. 12 – As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Diretoria executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos oito dias que se seguirem à Assembléia, a Diretoria afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível, na portaria principal do Condomínio e no Escritório em Belo Horizonte, onde permanecerão, n mínimo por 30 (trinta) dias; e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 13 – Dos trabalhos das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto encerrado e rubricado pelo 1º Diretor-Secretário da Diretoria, as quais serão assinadas por uma comissão de 3 (três) condôminos, escolhidos entre os presentes para, em nome de todos, firmarem o "Termo de Conferência".

PARÁGRAFO ÚNICO – As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do Condomínio, mas, as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se recurso for desprovido.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14 – A Administração do Condomínio caberá a uma Diretoria composta de:

- a) 1 (Um) Presidente;
- b) 1 (Um) Vice-Presidente;
- c) (1º) Primeiro e (2º) Segundo Diretores-Secretários;
- d) (1º) Primeiro e (2º) Segundo Diretores-Tesoureiros;
- e) 1 (Um) Diretor de Obras;
- f) 1 (Um) Diretor Administrativo;
- g) 1 (Um) Diretor de Meio-Ambiente;
- h) 1 (Um) Diretor Social;
- i) 1 (Um) Diretor de Assuntos Comunitários;
- j) 5 (Cinco) Diretores Suplentes.



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

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

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

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

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

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

Art. 15 – À Diretoria compete cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembléias.

PARÁGRAFO ÚNICO – Deverá a Diretoria estabelecer a melhor convivência no Condomínio, procurando por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos.

Art. 16 – Compete ao Presidente:

- a) Representar ativa e passivamente o Condomínio, tanto nos atos judiciais como nos extrajudiciais, podendo se utilizar de todos os meios necessários;
- b) Supervisionar e coordenar os atos da administração do Condomínio e fazer cumprir as deliberações da Diretoria;
- c) Exercer, além do voto normal, o direito de voto de desempate nas deliberações da Diretoria;
- d) Assinar, e sempre com o Diretor-Tesoureiro, os recibos, quitações, cheques, notas promissórias, ordens de pagamento e outras obrigações de natureza financeira assumidas pelo Condomínio;
- e) Admitir e demitir empregados, ouvida a Diretoria;
- f) Presidir as reuniões da Diretoria;
- g) Convocar os Diretores-Suplentes, ouvida a Diretoria;
- h) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- i) Assinar, conjuntamente com o Diretor Administrativo, as carteiras sociais;
- j) Acompanhar a fiel execução das programações orçamentárias aprovadas em Assembléia Geral;
- k) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- l) Exercer quaisquer outras atribuições ou compromisso a serem assumidos em nome do Condomínio, aprovados em Assembléia Geral.

Art. 17 – Compete ao Vice-Presidente:

- a) Substituir o Presidente em seus impedimentos;
- b) Supervisionar, em conjunto com o Presidente, os serviços referentes à implantação e manutenção do Clube "Retiro do Chalé";



c) Desempenhar outros encargos que lhe sejam atribuídos pela Diretoria.

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

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

Art. 18 – Compete ao 1º (primeiro) Diretor-Secretário:

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

Art. 19 – Compete ao 2º (segundo) Diretor-Secretário:

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

Art. 20 – Compete ao 1º (primeiro) Diretor-Tesoureiro:

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

Art. 21 – Compete ao 2º (segundo) Diretor-Tesoureiro:

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

Art. 22 – Compete ao Diretor Administrativo:

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



PARÁGRAFO ÚNICO – O Diretor Administrativo será auxiliado por um técnico em contabilidade e por outros auxiliares, aprovados pela Diretoria e com salários por ela fixados.

Art. 23 – Compete ao Diretor de Obras:

- a) Fazer cumprir o Regulamento de Construção e condições Gerais do Condomínio “Bairro Retiro do Chalé, estendendo a fiscalização às unidades autônomas “pro diviso”;
- b) Supervisionar a manutenção dos serviços de água, luz, esgotos, etc.;
- c) Supervisionar as construções e benfeitorias do Condomínio;
- d) Aprovar os projetos ou plantas das edificações, juntamente com Presidente;
- e) Supervisionar os trabalhos do profissional contratado, incumbido da parte técnica de obras com remuneração fixada pela Diretoria.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Diretor de Obras deverá ser, preferencialmente, engenheiro civil ou arquiteto.

Art. 24 – Compete ao Diretor de Meio Ambiente:

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

Art. 25 – Compete ao Diretor Social:

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

Art. 26 – Compete ao Diretor de Assuntos Comunitários:

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

Art.27 – Compete aos Diretores Suplentes:

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



CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art. 28 – A Assembléia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, entre condôminos, com mandato de (2) dois anos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 29 – Compete ao Conselho Fiscal:

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

PARÁGRAFO ÚNICO – O membro do Conselho Fiscal que, no todo ou em parte, se julgar vencido, deverá declarar isso ao pé de sua assinatura, esclarecendo aí a divergência, de vez que só terá força obrigatória a deliberação do Conselho Fiscal firmada por (2) dois de seus membros, pelo menos.

Art. 30 – A Assembléia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de (3) três condôminos, com mandato por (2) dois anos, ao qual compete:

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

PARÁGRAFO ÚNICO – Os membros do Conselho Consultivo exercerão suas funções gratuitamente.

CAPÍTULO VI

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 31 – Constituem despesas comuns do Condomínio:

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

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

Art. 32 – Cabe aos condôminos concorrer para o custeio das despesas comuns do Condomínio, fixadas pela Assembléia, dentro do primeiro trimestre do ano, realizando-se o rateio entre os proprietários de unidades autônomas.



Art. 33 – Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do Condomínio.

Art. 34 – Ficarão a cargo de cada condômino as despesas a que der causa.

PARÁGRAFO ÚNICO – O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão do condômino na execução dos trabalhos, construção ou reparações, na sua unidade autônoma.

Art. 35 – O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O “déficit” verificado será rateado entre os condôminos.

Art. 36 – Será cobrada uma taxa transferência referente ao direito de uso das dependências do Clube “Retiro do Chalé”, em todas as vendas ou transferências de lote, cujo valor será fixado pela Diretoria, limitado ao máximo de 5 (cinco) vezes o valor da taxa de condomínio mensal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Fica isento do pagamento da taxa de que trata o artigo, a primeira venda de lote da Seculus Empreendimentos Gerais Ltda.:

Art. 37 – Todos os serviços prestados pelo Condomínio serão cobrados dos beneficiados. As taxas especificadas, apropriados os seus custos, serão fixados pela Diretoria, de acordo com as normas regulamentares vigentes.

CAPITULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 38 – Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, pagarão 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, mais juros correção monetária, segundo os índices oficiais, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independente da interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo esse prazo, a Diretoria poderá cobrar-lhe o débito judicialmente, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas, dos honorários advocatícios e demais cominações legais.

Art. 39 – Além das penas cominadas em Lei fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente perturbe o uso das demais coisas comuns, ou der causa a OTN's, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Art. 40 – Às infrações ao Regulamento de Construção e Condições Gerais e Regulamento do Clube “Retiro do Chalé”, a Diretoria poderá cobrar multas diárias de até 1 (uma) OTN, após vencido o prazo da Notificação e/ou advertência, enquanto não cessar a irregularidade.

Art. 41 – As multas serão impostas e cobradas pela Diretoria, com recurso do interessado para Assembléia Geral.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 42 – A Diretoria poderá autorizar a construção de prédios, tais como grupos escolares, templo para culto religioso, lojas, centros comerciais, desde que aprovadas pela Assembléia Geral e se referirem a destinações de utilidade dos condôminos.

Art. 43 – O Condomínio terá um Regulamento de Construção e Condições Gerais e um Regulamento do Clube “Retiro do Chalé”.

Art. 44 – Fica a Diretoria autorizada a atualizar, sempre que julgar necessário, o Regulamento de Construção e Condições Gerais, já em vigor, introduzindo modificações ou acréscimos que visem seu aprimoramento, “*ad referendum*” da Assembléia.

Art. 45 – A Diretoria poderá proibir a entrada nas dependências sociais do Clube “Retiro do Chalé” do condômino que esteja em atraso com o pagamento da taxa de condomínio.

Art. 46 – Fica assegurado aos atuais possuidores de carteira do “Clube Retiro do Chalé”, o uso de suas dependências na forma como já prevista, sem as restrições constantes do Parágrafo Único do Artigo 4º do Capítulo II.



Condomínio
Retiro do Chalé

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

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

Art. 49 – Uma cópia desta Convenção será fixada em lugar visível, na portaria principal do Condomínio, e outra, no Escritório do Condomínio em Belo Horizonte para constante conhecimento geral.

Art. 50 – A empresa Seculus Empreendimentos Gerais Ltda., incorporadora, passará a pagar 50% (cinquenta por cento) das taxas de manutenção, e 100% (cem por cento) das taxas de melhoria, até a venda da última unidade de sua propriedade.

§ 1º - A empresa Seculus Empreendimentos Gerais Ltda., passará a ter direito somente a 50% (cinquenta por cento) dos votos relativos às suas unidades autônomas em deliberações gerais de assembleias, abrangam questões relativas às melhorias, conservará a mesma o direito a 100% (cem por cento) dos votos que possua.

§ 2º - Entende-se por melhoria, as novas benfeitorias e melhoramento que a Assembleia venha a autorizar, sendo que a recuperação, reforma e ou conserto das benfeitorias já existentes, será entendido como manutenção.

Art. 51 – O Condomínio Retiro do Chalé poderá, através de seu Presidente e Tesoureiro, em exercício, sacar letra de câmbio contra qualquer dos condôminos inadimplentes, seja o título de despesas ordinárias, extraordinárias e outras, ficando estipulado que o valor apurado constante do título reveste-se dos requisitos de liquidez e certeza, mesmo que a letra não venha a conter o aceite do sacado / condômino, tudo no intuito de dar celeridade à cobrança das taxas condominiais, uma vez que as são o sustentáculo da própria existência e sobrevivência do Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – Esta sanção será aplicada sempre que ocorrer o atraso de 3 (três) parcelas de manutenção ou melhoria, consecutivas ou não.

Art. 52 – Ficam os condôminos, familiares e eventuais visitantes obrigados a respeitar a legislação e regulamentos de trânsito vigentes, em especial a proibição de uso de veículos por menores, ou não habilitados, dentro do perímetro urbano do Condomínio.

OBS.: Os artigos 51 e 52 foram inclusos a esta Convenção através da terceira alteração. O artigo 50 foi modificado nesta mesma alteração, tendo sido instituído na segunda alteração.

Os artigos 1º, 10 e 11 foram aqui modificados, de acordo com a terceira alteração da Convenção, pois esta absorve as duas anteriores.