

Aqui estão estabelecidas as orientações, definições e normas essenciais do condomínio, “....uma área residencial e de lazer para descanso, sossego e convívio com a natureza,...”.

Esteja informado sobre seus direitos e deveres.

DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º

Os loteamentos Parque Uacari, Parque Embiara, Parque Porangaba, Parque Eiretama, Parque Ibatira, Parque Icoara e Parque Guaibim com plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Brumadinho e registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Brumadinho, passam em conjunto a se denominar e constituir o Condomínio DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS.

ARTIGO 2º

O Condomínio DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS compõe-se de duas partes distintas, a saber:

Uma parte compreendida de áreas comunitárias, inalienáveis, indivisíveis com acessórios indissolúvelmente ligados a todo terreno, e que são aquelas mencionadas na planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Brumadinho/MG, a saber: área de ruas e área verde, encanamentos de luz e água e respectivas instalações, portarias, parques, jardins, piscinas, edificações e quadras de uso comum, bem como todas as instalações, material, acessórios e máquinas destinadas a preencher os requisitos de uso e usufruto dos Condôminos.

Uma outra, parte privativa, constituída pelos lotes aprovados e registrados em cada um dos Parques que constituem o Condomínio.

DA DESTINAÇÃO, USO E FRUIÇÃO

ARTIGO 3º

Os lotes do Condomínio DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS, destinam-se a proporcionar a seus proprietários, uma área residencial e de lazer para descanso, sossego e convívio com a natureza, não sendo permitida nenhuma atividade industrial e comercialização de produtos industriais fora das áreas que vierem a ser reservadas para este fim, de acordo com o registro na Prefeitura ou se assim for decidido em Assembléia Geral.

DOS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 4º

São direitos dos condôminos:

- Usar, gozar, e dispor do(s) respectivo(s) lote(s) edificando em cada lote apenas uma unidade residencial e seus equipamentos, desde que não prejudiquem a segurança e não causem danos aos demais condôminos e à área comum, não infringam as normas legais ou as disposições desta Convenção, dos atuais ou eventuais Regimento Interno, Regulamento de Portaria, Código de Obras e Regulamento do Sistema de Água.
- Usar e gozar das partes comuns, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas condições do inciso "a", deste artigo.
- Examinar a qualquer tempo, em horário comercial e no escritório, os livros e arquivos do Condomínio e solicitar esclarecimentos à Diretoria.
- Comparecer às Assembléias Gerais e nelas discutir e votar, desde que quite com as obrigações condominiais.
- Apresentar sugestões no interesse da comunidade bem como reclamações e sugestões de seu próprio interesse, registrando-as no livro de Reclamações e Sugestões, que deverá ficar à disposição de todos na portaria externa do Condomínio.

Parágrafo Único:

São deveres dos Condôminos:

- Contribuir para as despesas do Condomínio, pagando a taxa de manutenção mensal.
- Contribuir para o custeio das benfeitorias determinadas pela Assembléia Geral.
- Permitir o ingresso em seu lote da Diretoria ou funcionários prepostos, quando isto se torne indispensável realização de trabalhos de interesse comum.
- Obedecer às normas de proteção ambiental objeto de capítulo especial nesta Convenção.
- Fornecer à Administração do Condomínio, seus endereços residenciais e comerciais e, sempre por escrito, quaisquer alterações que houver para as devidas anotações, pelo Escritório.
- Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto ou substância capaz de causar dano ou incômodo aos demais condôminos, obedecidas, ainda, as determinações da normas de proteção ambiental, contidas nesta convenção.
- Não utilizar agrotóxicos dentro do recinto condominial.
- Não dispor de lixo fora das áreas determinadas pela Diretoria, obrigando-se à coleta seletiva, quando for implantada, ficando a Diretoria, neste ato, expressamente autorizada a suprir o descumprimento, tomar as providências que entender necessárias e a cobrar do infrator os custos totais dessa iniciativa, sem prejuízo da multa prevista nesta convenção.

DAS DESPESAS ATRIBUÍDAS AOS CONDÔMINOS

ARTIGO 5º

Constituem despesas comuns do Condomínio DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS todas aquelas que interessem ao conjunto dos condôminos, tais como:

- Despesas referentes a aquisições, obras, instalações nas áreas comunitárias (partes comuns).
- Despesas para conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução de partes e coisas comuns.
- Pagamento de salários dos empregados do Condomínio e respectivos encargos sociais.
- Pagamento das despesas e serviços, em proveito do Condomínio.

ARTIGO 6º

O Regulamento do Sistema de Água, manutenção, distribuição e forma de rateio do custo do mesmo entre os condôminos, deverá ser elaborado pela Diretoria e submetido à aprovação da Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.

Parágrafo único

as futuras instalações de extensão das redes de água e de eletrificação serão rateadas exclusivamente pelos condôminos que não participaram do rateio inicial, do qual originou a implantação existente.

ARTIGO 7º

Correrão por conta exclusivamente dos condôminos as despesas a que derem causa por si, seus propositos, dependentes ou convidados, bem como prejuízos causados às partes comuns ou a outros condôminos, pela omissão na execução de trabalhos ou reparação de seu lote.

ARTIGO 8º

As obras e despesas comuns devem ser precedidas de uma tomada de preço e exame de qualidade.

ARTIGO 9º

As obras e despesas extraordinárias devem ser previamente autorizadas pela Assembléia Geral Extraordinária, salvo se a Diretoria for obrigada a efetuá-las em situação de emergência.

Parágrafo Único

Estas despesas, por serem urgentes, não comportam orçamentos prévios nem a aprovação pela Assembléia Extraordinária, mas nem por isso perdem sua liquidez para justificar o rateio e a cobrança dos condôminos.

ARTIGO 10º

Os condôminos deverão pagar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, a taxa de manutenção para custeio das despesas comuns ordinárias, a quota para o Fundo de Reserva e eventual taxa adicional, aprovadas em Assembléia Geral.

Parágrafo 11º

A taxa de manutenção bem como as quotas relativas às eventuais despesas extraordinárias, fundo de reserva ou taxa adicional do Condomínio, serão cobradas por proprietário, independentemente do número de lotes que este possua.

ARTIGO 12º

O fundo de reserva será destinado a atender as despesas urgentes ou falta de numerário de acordo com a deliberação anual da Assembléia Geral.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 13º

A Administração do Condomínio DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS será exercida por uma Diretoria composta por 4 (quatro) condôminos, eleitos em Assembléia Geral, com mandato pelo prazo de dois anos, permitida a reeleição uma única vez, sendo assim constituído:

- DIRETOR PRESIDENTE (o síndico)
- DIRETOR FINANCEIRO
- DIRETOR DE OBRAS
- DIRETOR ADMINISTRATIVO

☐ **Parágrafo primeiro** - Esses quatro Diretores poderão ter uma remuneração, a ser fixada pela Assembléia Geral Ordinária que os eleger.

Parágrafo segundo - A Diretoria poderá nomear Diretores Adjuntos, de sua confiança e sem remuneração, para auxiliar nas diversas atividades condominiais. Tais diretores adjuntos poderão participar das reuniões da Diretoria, quando convidados, sem direito a votar.

Parágrafo terceiro - O Diretor que faltar a três reuniões consecutivas ou a cinco alternadas, sem justificção escrita aceita pelos demais Diretores, perderá o mandato e será imediatamente substituído em assembléia geral especialmente convocada para a finalidade.

ARTIGO 14º

O Condomínio terá também um Conselho Consultivo e Fiscal, constituído por 4 (quatro) condôminos efetivos e quatro suplentes.

Parágrafo Único - O Conselho Consultivo e Fiscal funcionará como órgão consultivo e fiscal da Diretoria do Condomínio, para assessorar na solução dos problemas, devendo também examinar e fiscalizar as contas do Condomínio, emitindo parecer ao término de cada exercício.

ARTIGO 15º

São atribuições da Diretoria.

- Administrar o Condomínio, praticando todos os atos necessários a tal finalidade;
- Contratar, demitir e fixar os salários do pessoal do Condomínio;
- Atender às reclamações procedentes e aproveitar as sugestões úteis feitas pelos condôminos;
- Diligenciar para que das escrituras de compra e venda de lotes, cessões ou transferências conste cláusula especial obrigando o acatamento das disposições da presente convenção;
- Executar as decisões da Assembléia Geral;
- Prestar esclarecimentos que forem solicitados pelos condôminos;
- Apresentar o orçamento e programa para o ano de gestão;
- Prestar as contas ao Conselho Consultivo e Fiscal através de balancetes mensais e outros documentos por este julgados necessários e anualmente à Assembléia Geral Ordinária, através de relatórios circunstanciados;
- Enviar balancetes mensais por escrito aos condôminos, através de Boletim Informativo;
- Providenciar os reparos e substituições necessárias nas partes de uso comum;
- Velar pelo fiel cumprimento da legislação pertinente, da presente convenção e das deliberações da Assembléia Geral;

ARTIGO 16º

Os membros das Diretoria não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome dos condôminos, desde que tenham agido no exercício regular de suas funções.

ARTIGO 17º

São atribuições do Presidente:

- Representar o Condomínio, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns nos limites das atribuições conferidas pela lei e por esta Convenção;
- Exercer a administração do Condomínio no que diz respeito à sua vigilância, moralidade e segurança bem como aos serviços que interessam a todos os condôminos;
- Convocar as Assembléias Gerais ordinárias nas épocas oportunas e as extraordinárias, quando julgar conveniente, bem como divulgar o que tiver sido deliberado;
- Presidir as reuniões da Diretoria e das Assembléias Gerais;

- Assinar junto com o Diretor Financeiro todos os cheques e com o Diretor Administrativo o termo de abertura de todos os livros do Condomínio e o termo de encerramento, quando for o caso;
- Comunicar à Assembléia Geral as citações, protestos, notificações ou interpelações judiciais;
- Determinar a cobrança das quotas e taxas, inclusive em juízo, além de multas impostas por infrações.

ARTIGO 18º

São atribuições do Diretor Administrativo:

- Substituir o Presidente em seus impedimentos legais;
- Assinar junto com o Diretor Financeiro todos os cheques emitidos pelo Condomínio, nos impedimentos legais do Presidente;
- Admitir e dispensar o pessoal do Condomínio em cumprimento às decisões da Diretoria;
- Superintender os serviços a cargo dos empregados do Condomínio;
- Tomar as medidas necessárias relativamente às reclamações e sugestões, registradas no livro próprio, à disposição dos condôminos na Portaria do Condomínio;
- Propor à Diretoria os salários do pessoal a serviço do Condomínio, bem como as admissões e demissões necessárias;
- Ordenar reparos urgentes e/ou aquisições do que seja necessário à segurança ou conservação do Condomínio, com a prévia aprovação da Diretoria;

ARTIGO 19º

São atribuições do Diretor Financeiro:

- Ter sob a sua responsabilidade o livro caixa, os documentos de receita e despesas, os títulos de propriedade ou de domínio e as quitações de impostos, taxas relativas as partes comuns;
- Efetuar, mediante cheques assinados com o Diretor Presidente, os pagamentos devidos pelo Condomínio;
- Apresentar trimestralmente ao Conselho Consultivo e Fiscal os extratos dos balancetes mensais da receita e despesas, acompanhados de uma relação de unidades em atraso, fixando cópias na Portaria e anualmente, junto com a Diretoria, o demonstrativo mensal de resultados à Assembléia Geral;
- Arrecadar as quotas e taxas devidas pelos Condôminos, as multas ou quaisquer receitas de interesse do Condomínio;
- Depositar ou determinar o depósito imediato em conta bancária específica, de importâncias recebidas ou vinculadas aos interesses do Condomínio;
- Manter em dia as obrigações fiscais e administrativas do Condomínio, inclusive escrituração e contabilidade;
- Manter arquivados e em ordem os comprovantes de despesas pagas, que só poderão ser incineradas após decurso do prazo legal e desde que aprovadas pela Assembléia Geral;
- Proceder, em conjunto com o Diretor de Obras, as devidas licitações ou tomadas de preços para as despesas a realizar, no intuito de obtenção do bem mais econômico e melhor para o Condomínio;

- Permitir a qualquer momento o exame dos comprovantes de pagamento de taxas de Condomínio por qualquer condômino.

ARTIGO 20º

São atribuições do Diretor de Obras:

- Promover e supervisionar as obras determinadas pela Diretoria;
- Informar à Diretoria e à Prefeitura de Brumadinho sobre obras que estejam sendo feitas irregularmente;
- Zelar pelo cumprimento da legislação pertinente bem como do código de obras de Condomínio;
- Exercer vigilância nos serviços de captação e armazenamento de água, com vistas a manter as instalações em perfeito estado de funcionamento;
- Proceder junto com o Diretor Financeiro, às devidas licitações ou tomadas de preços para as despesas a realizar, no intuito de obter condições mais favoráveis ao Condomínio.

ARTIGO 21º

São atribuições do Conselho Consultivo e Fiscal:

- Assessorar e fiscalizar a Diretoria no cumprimento desta Convenção;
- Apreciar e examinar os balancetes mensais, trimestralmente, emitindo parecer escrito, que deverá ser divulgado junto com o balancete do mês em curso;
- Emitir parecer anual, dirigido à Assembléia, sobre as contas da Diretoria, bem como sobre a proposta para o exercício subsequente;
- Emitir parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 22º

O órgão soberano é a Assembléia Geral dos condôminos, que exerce as suas atribuições por intermédio:

- da Diretoria;
- do Conselho Consultivo e Fiscal.

ARTIGO 23º

Haverá anualmente uma Assembléia Geral Ordinária dos condôminos, que deverá ser realizada no quarto mês de cada ano, competindo-lhe:

- Discutir e votar as contas da Diretoria e o relatório do Conselho de Administração, relativas ao ano findo;

- Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundo de reserva, se convier;
- Eleger, quando for o caso, a Diretoria (decidindo sobre a remuneração de seus membros efetivos, se for o caso, conforme o Regimento Interno) e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal;
- Definir o valor da Taxa de Manutenção normal e mensal, bem como de todo novo investimento e sua respectiva fonte de recursos, com base em exposição de motivos escrita, firmada pela Diretoria ou pelo Conselho Consultivo e Fiscal.
Essa definição deverá ser aprovada, obrigatoriamente, por maioria absoluta de votos.

ARTIGO 24 º

A cada dois anos será convocada a Assembléia Geral Ordinária especialmente para eleição da Diretoria e do Conselho Consultivo e Fiscal, que obedecerá às seguintes normas:

1. Os condôminos serão convocados com 60 dias de antecedência, através do Boletim Informativo;
2. Poderão concorrer os condôminos quites com suas obrigações condominiais;
3. As inscrições das chapas serão feitas até 10 (dez) dias antes da Assembléia Geral Ordinária;
4. Será editado um boletim Informativo extra, pelo menos 8 (oito) dias antes das eleições, onde as chapas concorrentes aos cargos de Diretoria terão espaços iguais para divulgar suas metas de gestão;
5. Fica estipulado o horário de 8:00 às 19:30 horas para a votação;
6. Imediatamente após, será realizada a apuração dos votos e anunciados os vencedores das eleições, que tomarão posse imediatamente;
7. No início dos trabalhos a Assembléia Geral Ordinária escolherá por aclamação os condôminos que irão compor a direção da mesa eleitoral-escrutinadora, composta de 1 (um) Presidente e 3 (três) membros, todos condôminos em dia com suas obrigações condominiais;
8. Só terão direito ao voto os condôminos em dia com as obrigações do Condomínio.

ARTIGO 25º

Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias:

- Deliberar sobre a matéria de interesse geral do Condomínio e dos condôminos;
- Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pela Diretoria;
- Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
- Destituir a Diretoria e o Conselho Consultivo e Fiscal, com a devida justificção, elegendo os substitutos;
- As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Diretor Presidente ou por condôminos representando, no mínimo 1/4 (um quarto) da totalidade dos votos possíveis.

ARTIGO 26º

Caberá um voto para cada lote.

ARTIGO 27º

As deliberações serão tomadas pela maioria dos votos dos condôminos presentes às Assembléias Gerais, exceção feita aos casos em que esta convenção determine quorum especial e aos casos em que a lei exige maior quorum, obrigando todos os condôminos ao seu cumprimento, ainda que não tenham comparecido à reunião.

ARTIGO 28º

As convocações para assembléias serão feitas por carta, ou através do Boletim Informativo remetida aos endereços constantes dos registros do Condomínio ou entregues pessoalmente aos condôminos, através da Portaria do Condomínio, onde deverá se afixar aviso e através de edital em jornal de BH.

ARTIGO 29º

As convocações para as Assembléias Gerais serão feitas por carta, através de Boletim Informativo, e deverão ocorrer com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo indicar-se o dia, hora e a ordem do dia; somente os assuntos indicados na ordem do dia, poderão ser objeto de deliberação pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único: As assembléias marcadas para os dias entre 2ª e 6ª feira (inclusive estes) deverão ocorrer em Belo Horizonte. As assembléias, marcadas para sábados, domingos e feriados deverão ocorrer na Aldeia.

ARTIGO 30º

As Assembléias Gerais reunir-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos representando 51% (cinquenta e um por cento) do total de votos possíveis e em segunda convocação, meia hora após a hora designada para a primeira, com qualquer número de presentes, salvo se esta convenção ou a lei exigir maior quorum.

ARTIGO 31º

Nos 15(quinze) dias após a realização da Assembléia Geral o Diretor Presidente fará a divulgação aos condôminos do que tiver sido deliberado, através do Boletim Informativo e através de sua afixação na Portaria do Condomínio, onde deverá permanecer pelo menos por 15 (quinze) dias.

ARTIGO 32º

As Assembléias Gerais convocadas pelo Diretor Presidente serão por ele presididas e secretariadas por outro membro da Diretoria ou por outro condômino designado pela Assembléia Geral; as Assembléias Gerais convocadas por condôminos serão presididas e secretariadas por condôminos aclamados. Não poderão tomar parte, nem opinar, votar ou serem votados nas Assembléias Gerais os condôminos em atraso no pagamento de suas contribuições ou em falta com as multas que lhe tenham sido impostas.

ARTIGO 33º

Se o lote pertencer a vários proprietários, escolherão estes o condômino que os representará, credenciando-o junto a Assembléia Geral.

ARTIGO 34º

Das Assembléias Gerais serão lavradas atas sintéticas em livro próprio que serão assinadas pelo Diretor Presidente, pelo Secretário e por dois condôminos especialmente designados pela Assembléia Geral, devendo ficar em poder da Diretoria, à disposição dos condôminos.

DAS OBRAS E CONSTRUÇÕES

ARTIGO 35º

Todas as construções dentro do Condomínio só poderão ser feitas depois de aprovadas pela Prefeitura Municipal de Brumadinho e mediante o alvará de construção. Os projetos deverão obedecer ainda o Código de Obras do Condomínio, instrumento complementar desta convenção que deverá ser aprovado em Assembléia Geral especificamente convocada para tal fim.

ARTIGO 36º

Cada condômino terá direito de executar as obras de seu interesse, dentro de seu (s) lote (s), ficando na obrigação de preservar a natureza, a beleza e a harmonia do conjunto de Condomínio, obedecendo também ao Código de Obras do Condomínio, a partir da data de aprovação deste e ao Código de Obras do Município de Brumadinho.

DOS CASOS DE TRANSFERÊNCIA OU VENDA DE LOTES

ARTIGO 37º

A cessão ou transferência do lote a terceiros só poderá ser feita mediante prova de quitação de todas as obrigações condominiais, inclusive multas, inerentes ao lote a ser transferido ou ao seu proprietário.

Parágrafo único. Sobre cada transferência ou cessão, será cobrada taxa de transferência a ser fixada pela Assembléia Geral, sempre que fixar a taxa de manutenção.

ARTIGO 38º

O condômino que não pagar pontualmente as respectivas contribuições e demais quantias devidas, ficará sujeito a multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, juros moratórios de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, mais correção monetária.

ARTIGO 39º

Quando houver dano ou prejuízo às partes comuns e por ele seja responsável apenas um condômino ou um grupo de condôminos, as respectivas despesas de reparação serão suportadas por quem deu causa.

ARTIGO 40º

A infração ou a inobservância de qualquer das disposições da presente convenção, do Regimento Interno, do Regulamento de Portaria ou de normas condominiais vigentes, além de penas previstas em lei, sujeitará o infrator a multa igual a 5 (cinco) salários mínimos, aplicável pela Diretoria.

Parágrafo Único - caberá recurso do interessado à Assembléia Geral quanto à multa que lhe for aplicada.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 41º

As disposições desta Convenção, do Código de Obras, do Regulamento do Sistema de água, do Regimento Interno, do Regulamento de Portaria e de demais instrumentos normativos condominiais são extensivas aos locatários, prepostos, dependentes, convidados ou funcionários do condômino.

ARTIGO 42º

A presente convenção só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, pelos votos de condôminos que representarem no mínimo 2/3 (dois terços) do total de votos possíveis.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral de condôminos, por maioria absoluta de votos, poderá aprovar e/ou alterar as disposições dos Regimentos, Códigos ou Regulamentos complementares desta convenção.

Parágrafo 2º - A Diretoria, com aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, poderá baixar disposições regimentais e de portarias provisórias, "ad referendum" da primeira Assembléia Geral que se realizar.

ARTIGO 43º

O Condômino que apresentar recurso à Assembléia Geral, arcará com o custo de sua organização, convocação e instalação, depositando o valor antecipadamente no Escritório, mediante recibo. Caso o recurso seja provido, tais custos lhe serão integralmente restituídos.

ARTIGO 44º

A Diretoria só poderá ser destituída, em Assembléia Geral, pelos votos equivalentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de votos possíveis.

ARTIGO 45º

O Condomínio manterá os seguintes livros obrigatórios:

- Livro de presença nas Assembléias Gerais;
- Livro de atas das Assembléias Gerais;
- Livro caixa para lançamento das receitas e despesas do Condomínio;
- Livro de reclamações e sugestões;
- Livro de Registro de Empregados;
- Livro de atas das reuniões da Diretoria.

PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

ARTIGO 46º

As disposições anteriormente estabelecidas pelo CONTRATO PARTICULAR DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA E DE BEM VIVER, registrado junto com o empreendimento e celebrado entre os condôminos quando da aquisição de lotes, constituíram, àquela época, um instrumento de preservação ambiental. Novas disposições são necessárias, adaptadas às evoluções ocorridas nestes vinte anos, passando a vigorar as seguintes normas de proteção ao meio ambiente:

- O Condômino declara ter perfeita ciência de que a preservação da natureza, no Condomínio é a preocupação fundamental dos empreendedores e dos adquirentes de lotes, obrigando-se pessoalmente, e por seus prepostos, convidados e parentes, em benefício da coletividade, a respeitar rigorosamente estas disposições.
- O Condômino não poderá, em nenhuma hipótese, desviar, poluir, modificar ou impedir o curso natural das águas existentes no Condomínio, 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 lote de sua propriedade, tão logo se façam necessárias.
- O Condômino não poderá, em nenhuma hipótese, cortar ou aparar as árvores, arbustos e plantas ornamentais e frutíferas existentes nas áreas comuns do Condomínio, obrigando-se a proteger, irrigar e alimentar as que se encontrarem no lote de sua propriedade, que só poderão ser removidas para edificação.
- Todas as árvores, arbustos e plantas existentes no Condomínio, MESMO DENTRO DO LOTE ADQUIRIDO PELO CONDÔMINO, constituem patrimônio da coletividade. No caso de construção, somente poderá ser removida QUALQUER VEGETAÇÃO após autorização escrita da Diretoria, que adotará sempre um critério racional, obedecendo-se um percentual máximo de 70%, ficando os outros 30% como área verde. Mesmo assim, a remoção só poderá ocorrer DEPOIS de comprovado o plantio, em outro local do mesmo lote, de dois exemplares de cada um dos removidos, obrigando-se o Condômino a irrigar e alimentar cada nova planta.
- As áreas verdes serão defendidas por todos e em nenhuma hipótese poderá ser feito qualquer tipo de fogo fora dos locais expressamente destinados a churrasco.
- Constitui patrimônio da coletividade toda a fauna existente no Parque, aí incluídos, peixes, pássaros, animais silvestres e insetos. Para a preservação do equilíbrio ecológico, nenhum animal pode ser morto ou ferido, proibidos todos os tipos de caça, pesca, aprisionamento

ou utilização da fauna. A preservação dos "habitats" é obrigação de todos, não sendo permitida nem mesmo a retirada de ninhos abandonados. Explosões de fogos de artifício são igualmente proibidas, para que não molestem a fauna.

- Todas as frutas silvestres destinam-se exclusivamente ao alimento dos pássaros e dos pequenos animais não podendo ser colhidos pelo Condômino ou seus familiares e convidados.
- A construção de fossas sanitárias terá que obedecer o padrão da Organização Mundial de Saúde e só poderá ocorrer após licença escrita da Diretoria, que fica obrigada a defender as águas do Condomínio contra poluição.
- A proximidade de curso d'água ou área verde não confere ao Condômino qualquer direito de propriedade ou uso exclusivo.
- É expressamente proibida a criação de animais, em escala comercial, dentro do Condomínio. Pociúgas são definitivamente proibidas, e deixar animais soltos constitui grave infração. Cães devem ser mantidos confinados ao limite da propriedade do condômino e, nas áreas comuns, deverão ser conduzidos na trela, ficando expressamente vedado deixar cães utilizarem cachoeira, piscinas ou cursos d'água.
- Todas as atividades perturbadoras do silêncio e do sossego são rigorosamente proibidas.
- O direito à vista, à iluminação e ao ar puro constituem patrimônio essencial dos Condôminos. Nenhuma atividade ou construção pode interferir com esse direito.
- As construções, móveis, piscinas, campos de esportes, rede de iluminação, rede de água, ruas e avenidas, pontes, cercas, mata-burros e demais acessórios e benfeitorias constituem patrimônio coletivo e devem ser protegidas e preservadas pelo Condômino, que arcará, proporcionalmente, com o custo da manutenção.
- Os eucaliptos existentes no Condomínio não constituem patrimônio da coletividade, eis que resultam de atividade comercial de reflorestamento. A MÁLAGA providenciará o corte e comercialização da madeira quando lhe convier, sem que isso implique em obrigação de destocar.
- Todas as construções dentro do Parque deverão ser previamente autorizadas pela Diretoria, que examinará cada projeto e decidirá por maioria simples. As regras gerais são as seguintes:
 - A projeção vertical da construção não pode ocupar mais de 40% (quarenta por cento) da área do lote.
 - Não poderão ser construídos barracões desligados do corpo do imóvel principal..
 - O afastamento lateral mínimo é de 2,5 m (dois metros e meio).
 - O afastamento mínimo da frente ou do fundo é de 5 m (cinco metros).
 - A construção poderá ter, no máximo, dois andares acima do nível do solo e só pode ser iniciada depois de construção de fossa e reservatório de água.
 - Todas as construções deverão ter habite-se da Prefeitura Municipal, antes de ser ocupadas.
 - Nenhum material de construção pode ser colocado nas vias de trânsito ou nas áreas coletivas.
 - A entrada e saída de material deverá obedecer ao regulamento da Portaria.
 - A Diretoria poderá determinar a paralisação de qualquer obra que não esteja rigorosamente dentro das normas estabelecidas neste instrumento. Após a ordem escrita, o proprietário terá uma semana para iniciar seu cumprimento. A multa prevista neste instrumento será aplicada, integralmente, uma vez em cada semana de atraso no prazo fixado pela Diretoria para cumprimento da ordem.

- O Condômino não pode impedir a passagem das águas pluviais do vizinho a montante, devendo facilitá-la e conduzi-la às suas expensas.
- O Condômino permitirá a passagem em seu lote, dentro de dois metros da divisa lateral, da rede de água potável do vizinho ou de interesse coletivo.

PARÁGRAFO ÚNICO : As construções edificadas, até a data da aprovação da presente convenção, infringindo estas disposições, ficam toleradas e anistiadas, desde que o interessado submeta à administração, no prazo de 60 dias, o projeto já realizado antes, ficando implícito o compromisso de, doravante, cumprir as normas aqui estabelecidas e, no caso de reconstrução ou reforma, adotar as normas e corrigir o que for possível.

- O Condômino não poderá jogar lixo nas áreas comuns e nem depositá-lo em lotes vizinhos. Deverá enterrá-lo ou transportá-lo para fora do Condomínio, caso a Diretoria não solucione a questão de modo diverso.
- O trânsito de veículo deverá ser em velocidade muito reduzida e com o máximo cuidado. O excesso de velocidade ou a entrega de veículo a condutor não habilitado constitui grave infração a este instrumento (sem prejuízo da aplicação das normas gerais de trânsito) e sujeita o infrator à pena prevista nesta convenção.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 47º

Esta Convenção de Condomínio é celebrada após amplas negociações e tem o objetivo de encerrar definitivamente as disputas condominiais, ensejando a união de esforços para implantar uma administração que possa atender às necessidades do Condomínio e à aspiração dos proprietários de lotes. Diante disso, fica estabelecido um período de transição, durante o qual vigorarão normas especiais, que prevalecerão sobre as estipulações estabelecidas nas cláusulas anteriores.

ARTIGO 48º

Durante o período de transição, a contabilidade do Condomínio continuará terceirizada, devendo o prestador do serviço apresentar balancetes mensais de receitas e despesas, de forma pormenorizada, cujas cópias serão afixadas no escritório e na portaria principal e enviadas a todos os condôminos que previamente paguem o custo de tal procedimento, até que as finanças condominiais permitam o reinício da publicação do jornal condominial, que divulgará o balancete mensal correspondente.

ARTIGO 49º

Durante o período de transição, serão suspensos todos os procedimentos judiciais relativos aos condôminos que, embora com pendências junto ao Condomínio, firmem esta convenção e comecem a pagar as taxas de manutenção dentro da fórmula de acordo estabelecida neste instrumento.

ARTIGO 50º

Toda nova diretoria deverá trabalhar sobre um plano detalhado de ação, que contemple uma discriminação do custeio e dos investimentos, bem como um cronograma de desembolsos, para o devido acompanhamento pelo Conselho Consultivo e Fiscal.

ARTIGO 51º

Durante o período de transição, a Diretoria será indicada da forma seguinte:

Para o primeiro período de dois anos, a PRO-ALDEIA indicará o Presidente e o Diretor de Obras e o grupo denominado NOSSA ALDEIA, indicará o Diretor Financeiro e o Diretor Administrativo.

Para o segundo período de dois anos, a NOSSA ALDEIA indicará o Presidente e o Diretor de Obras e a PRO-ALDEIA indicará o Diretor Financeiro e o Diretor Administrativo. Caso sejam necessários outros períodos, proceder-se-á sempre dessa forma, alternadamente.

ARTIGO 52º

Durante o período de transição, o Conselho Consultivo e Fiscal será indicado da forma seguinte:

Para o primeiro período de dois anos, a PRO-ALDEIA indicará dois membros efetivos e dois suplentes e a NOSSA ALDEIA indicará dois membros suplentes e dois efetivos.

Para o segundo período de dois anos, a NOSSA ALDEIA indicará dois membros efetivos e dois suplentes e a PRO-ALDEIA indicará dois membros suplentes e dois efetivos.

Caso sejam necessários outros períodos, proceder-se-á sempre dessa forma, alternadamente.

ARTIGO 53º

Durante o período de transição, a Diretoria buscará, sempre, em regime de colegiado, uma unanimidade nas decisões. Caso não seja possível a unanimidade, as decisões serão tomadas, obrigatoriamente, por maioria de três votos, comprometendo-se todos os Diretores, de boa fé, a administrar sem rivalidades de facções ou rancores pessoais. Diretores impedidos ou que tenham seus mandatos extintos, na forma desta convenção, serão substituídos, imediatamente, por quem os indicou.

ARTIGO 54º

Para solução dos débitos pendentes, relativos às taxas de manutenção, celebra-se um entendimento de alto nível, em que os condôminos ficam obrigados, a partir da vigência desta convenção, a pagar rigorosamente suas taxas de manutenção, bem como os demais encargos que lhe couberem, sem qualquer diferença ou privilégio.

Os débitos em atraso serão acertados, aplicando-se aos pagamentos mensais a seguinte fórmula:

$$C' = C \times i \times n + C$$

na qual:

C' = valor da taxa de manutenção diferenciada;

C = valor da taxa de manutenção normal;

i = percentual de acréscimo por categoria de condômino, sendo 4% para os Associados da

Associação registrada e conhecida como AMA ALDEIA, que tenham pago àquela associação até o mês de janeiro de 2001, independentemente de pagamentos posteriores, e 8% para os demais. n = número de anos em que não pagou a taxa de manutenção ao Condomínio, aplicando-se o percentual de acréscimo por categoria (somado-se percentuais diversos, se for o caso), sendo o prazo máximo fixado em 10 (dez) anos.

Parágrafo único - A taxa diferenciada será paga mensalmente, durante o mesmo número de anos que o condômino deixou de pagar a taxa de manutenção ao Condomínio. Assim, um proprietário que tenha contribuído nos últimos cinco anos, contados de janeiro de 2001 para trás, para a AMA ALDEIA e durante cinco anos nada pagou, seu acréscimo sobre a taxa de manutenção atual de R\$77,00, que vigoraria por dez anos, seria calculado da forma seguinte:

$$C' = R\$ 77,00 \times (5 \times 4\% + 5 \times 8\%) + R\$ 77,00 = R\$ 46,23 + R\$ 77,00 = R\$ 123,20$$

ARTIGO 55º

Serão respeitadas todas as áreas ocupadas pela Málaga Ltda., no Parque Icoara e Ibatira, limitadas pelas cercas atualmente existentes, bem como seu direito de exploração da Pousada da Boca do Mato, ficando autorizado o prosseguimento do projeto inicial de urbanização, com a construção de um lago, às custas dos interessados, erigindo-se barragem de módico porte, com elevação da Alameda Moerecoara, entre as quadras 14 e 15, utilizando-se de procedimento padrão para barragens, com escoamento tipo cachimbo, recolocada a Alameda Moerecoara no estado em que se encontrar antes do início da obra.

ARTIGO 56º

As empresas empreendedoras, BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MÁLAGA LTDA., URBAN LTDA., NCF LTDA., ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MARAN LTDA., FBF PROPAGANDA LTDA., MASA EMPREENDIMENTOS LTDA., os administradores e condôminos que fizeram parte das Comissões Diretivas anteriores, bem como todas as demais pessoas físicas ou jurídicas vinculadas ao empreendimento ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS, a AMA ALDEIA e seus administradores, a PRO-ALDEIA e seus administradores, a NOSSA ALDEIA e seus administradores recebem, neste ato, plena e geral quitação relativamente a todos os seus atos relativos ou relacionados com o Condomínio, inclusive obras e atividades relacionadas com a implantação, manutenção e administração do Condomínio, sem qualquer ressalva ou exceção.

ARTIGO 57º

Os processos judiciais em curso serão retirados, desde que celebrado o acordo de que trata esta convenção ou que, de outro modo, haja quitação ou transação, ficando claro que o Condomínio pagará as custas judiciais dos processos que iniciou e os demais autores pagarão as custas dos que tiverem iniciado, arcando cada parte com eventuais honorários advocatícios relativamente aos processos que tenha iniciado. Os honorários advocatícios relativos a condenações já transitadas em julgado e que para todos os efeitos legais pertencem aos advogados patronos das causas respectivas, serão suportados pelas partes condenadas, ainda que estas venham a fazer acordo

com o Condomínio, enquadrando-se na nova sistemática de pagamento da taxa de manutenção diferenciada.

ARTIGO 58º

O período de transição perdurará no mínimo quatro anos e será estendido até que não haja mais do que 1/3 (um terço) dos proprietários de lotes em situação de inadimplência ou de pagamento de taxa de manutenção diferenciada, havendo, conseqüentemente, no mínimo, dois terços dos condôminos pagando a taxa de manutenção normal, não considerados, para esse cálculo, os que estejam ainda pagando a taxa de manutenção diferenciada de forma que as decisões possam ser tomadas, em qualquer situação, por condôminos em situação regular e sem débitos anteriores pendentes.

Parágrafo único. O período de transição só termina ao final do mandato da Diretoria que estiver exercendo atividades, com poderes conferidos na forma desta convenção, não havendo possibilidade de interrupção de mandato de Diretoria investida na forma estabelecida nestas disposições transitórias.

ARTIGO 59º

Será necessário o quorum de cem por cento para conferir anistia ou modificar a fórmula de pagamentos diferenciados, de que tratam estas disposições transitórias.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS SUPLEMENTARES DECORRENTES DO ACORDO COM A AMA ALDEIA

ARTIGO 60º

Em face do acordo celebrado com o grupo AMA ALDEIA, para a adesão daquela associação aos termos desta Convenção de Consenso e extinção da desavença condominial, ficam acrescentadas as seguintes disposições transitórias suplementares:

1. A implantação e infra estrutura do Parque Guaibim corre por conta de seus proprietários.
2. A Assembléia fica autorizada a eleger suplentes.
3. Durante o período de transição, a taxa de manutenção fica fixada podendo assumir o valor mínimo de R\$ 77,00(setenta e sete reais) e máximo de R\$ 97,00 (noventa e sete reais), corrigida anualmente pela média aritmética simples dos índices INPC(IBGE), IPC(FIPE) e o IPCA(IBGE) e os investimentos serão efetuados com o valor do acréscimo da taxa diferenciada relativo à parcela do passivo constante da fórmula do art. 54. Será apresentado orçamento anual para as despesas do Condomínio.
4. Os artigos 28 e 29 da Convenção, diante de duplicidade de redação e de aperfeiçoamento necessário, passam a ter a seguinte redação: "**Art. 28º** As convocações para as Assembléias Gerais serão feitas com antecedência mínima de 15(quinze) dias, através de publicação em jornal de grande circulação e colocação de faixa de pano nas Portarias, onde deverá estar afixado o edital, e eventualmente (apenas como reforço e não como obrigação convencional) suplementada com correspondência simples, através de Boletim Informativo, remetidos ao endereço constante dos registros do Condomínio."

"**Art. 29º** Os editais conterão a ordem do dia, informarão local, horário, primeira e segunda convocação e respectivo quorum, não sendo permitido deliberar sobre matéria não incluída na ordem do dia.

Parágrafo único: As assembleias marcadas para dias úteis entre segunda e sexta feira, inclusive, ocorrerão em Belo Horizonte as marcadas para sábados, domingos e feriados ocorrerão na Aldeia."

5. A divulgação do resultado das assembleias poderá ser feita por correio eletrônico, para os condôminos que estiverem cadastrados na secretaria com autorização para essa forma de comunicação.
6. A multa prevista no artigo 38º fica reduzida, por força do Código Civil, para 2%(dois por cento), podendo ser modificada pela Assembleia assim que a legislação o permitir.
7. O valor da multa por inobservância de qualquer das disposições convencionais ou regimentais, estabelecida no artigo 40º fica fixado em dez vezes a taxa de Condomínio vigente, mantidas as demais disposições do artigo e seu parágrafo.
8. As disposições do art. 44º são aplicáveis a qualquer diretor.
9. As normas do artigo 46º substituem integralmente o Contrato Particular de Preservação Ecológica e de Bem Viver, que fica rescindido relativamente aos signatários desta Convenção.
10. A contabilidade do Condomínio será realizada conforme decisão da diretoria, que poderá optar por terceirização, após tomada de preço nos moldes de uma licitação.
11. O direito de indicar membros da Diretoria, na fase de transição, que caberia à NOSSA ALDEIA, fica transferido à, AMA ALDEIA, após a aprovação e adoção desta Convenção por sua assembleia geral.
12. A data limite do artigo 54º fica modificada para o ano de 2003, garantido a qualquer condômino em atraso o direito de fazer acordo, aplicando-se à fórmula convencional o valor da taxa de manutenção de R\$ 77,00 (setenta e sete reais), mantidos os demais parâmetros da fórmula, desde que firmem acordo dentro de noventa dias, contados da data em que o acordo possa ser juridicamente formalizado, conforme decisão aprovada na AGE da Ama Aldeia. Decorrido tal prazo, por mais noventa dias, aplica-se a fórmula alterando o parâmetro i, que passa para 5% e 8% respectivamente, ainda referendadas a R\$ 77,00. Passado este último prazo, as taxas passarão para 6% e 8% respectivamente e serão referenciadas às taxas vigentes do Condomínio na época do acerto, não sendo a mesma inferior a R\$ 97,00. Transcorridos três meses após a obtenção de 2/3 de adesão à Convenção, não mais será mais possível a celebração de acordos nos moldes aqui estabelecidos.
$$C' = C \times i \times n + C$$
Uma vez realizado o cálculo a partir da fórmula, a parcela referente ao passivo ($C \times i \times n$) será corrigida anualmente pela média aritmética simples dos índices INPC (IBGE), IPC (FIPE) e o IPCA (IBGE).
A redução para o deságio será feita mediante uma declaração do Associado Contribuinte assinada pela Diretoria da AMA ALDEIA
13. O período de transição referido no artigo 58º fica estabelecido em 8(oito) anos, sendo o caput substituído pelo texto:
O período de transição referido no artigo 58º fica estabelecido em 8(oito) anos. Terão direito a voz e voto nas Assembleias os proprietários que estiverem em dia com suas obrigações com o Condomínio, não havendo distinção entre o pagamento normal ou diferenciado.

14. A taxa de transferência de lote será correspondente a uma taxa de Condomínio.
15. Esta convenção obriga seus signatários e somente obrigará os não signatários quando atendidas as exigências legais pertinentes. Para os não signatários continuam valendo as normas e disposições anteriores, até que estejam submetidos a esta convenção
16. Será assinado um contrato formalizando o Acordo entre as Associações: ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA E DO MEIO AMBIENTE DA ALDEIA - AMA ALDEIA; ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS -PRÓ ALDEIA e ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS - NOSSA ALDEIA, objetivando o cumprimento dos termos desta Convenção de Condomínio.

ARTIGO 61º

A presente Convenção entrará em vigor a partir da data de sua aprovação pela assembléia geral especialmente convocada para a finalidade, revogadas as disposições em contrário. Seu foro é o de Brumadinho-MG e os casos omissos serão decididos de acordo com as disposições legais e segundo decisões da Diretoria ou da Assembléia Geral.