



RETIRO DO CHALÉ

CONDOMÍNIO RETIRO DO CHALÉ

CONVENÇÃO

PROPOSTA 2021

CAPÍTULO I

DA CONSTITUIÇÃO

Art. 1º - O Condomínio Retiro do Chalé, doravante denominado condomínio, é um condomínio residencial, fechado, organizado de conformidade com a autorização contida no art. 3º da Lei n.º 455, de 22 de dezembro de 1982, do Município de Brumadinho – MG e regido, no que couber, pela Lei n.º 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro) e pela Lei n.º 4.591 de 16/12/1964, com o objetivo de proporcionar aos condôminos e seus familiares condições de moradia, com alta qualidade de vida, através da preservação ambiental, integrando o homem à natureza, proporcionando convivência solidária, salubridade, segurança e tranquilidade.

§ 1º - O condomínio é composto de unidades autônomas *pro diviso*, representadas por 1.046 (um mil e quarenta e seis) lotes e unidades comuns *pro indiviso*, de acordo com a planta atualizada que integra a presente convenção.

§ 2º - Qualquer alteração de sua planta terá que ser aprovada em assembleia geral extraordinária de condôminos.

§ 3º - Em nenhuma hipótese o número de lotes poderá ser superior às 1.046 (um mil e quarenta e seis) unidades autônomas *pro diviso*.

§ 4º - O condomínio é proprietário de cinco lotes *pro diviso* situados na Quadra 21 Lote 1A, Quadra 22 Lote 1A, Quadra 23 Lote 1A, Quadra 24 Lote 1A, Quadra 25 Lote 01 e da Quadra 28. Estas áreas são incorporadas na área comum *pro indiviso*.

§ 5º - Em nenhuma hipótese poderão ser construídas nos lotes edificações multifamiliares.

§ 6º - O condomínio atuará visando a proteção e a defesa dos condôminos e do meio ambiente ou de qualquer outro interesse difuso ou coletivo, podendo, para tanto, ajuizar ação individual ou coletiva buscando a salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas dos condôminos, conforme o disposto no inciso XXI do art. 5º da Constituição da República de 1988.

Art. 2º - As unidades em comum, inclusive as benfeitorias nelas construídas, permanecerão indivisíveis enquanto existir o condomínio, vedada, em qualquer hipótese, a sua divisão, ainda que para fixar a fração ideal de cada condômino.

§ 1º - É vedado destinar qualquer parte dessas áreas ao uso privado ou particular.



RETIRO DO CHALÉ

§ 2º- O condomínio poderá adquirir áreas internas ou externas que passarão a integrar as unidades comuns *pro indiviso*, cabendo à assembleia geral que deliberar pela aquisição indicar sua destinação.

§ 3º- O condomínio poderá adquirir lotes de condôminos, que permanecerão na condição de unidades autônomas *pro diviso*, cabendo à assembleia geral que deliberar pela aquisição indicar sua destinação.

§ 4º - O condomínio poderá receber em pagamento, por adjudicação ou dação, lotes de condôminos, cuja destinação será feita para satisfazer seu crédito.

§ 5º- A propriedade de unidades autônomas pelo condomínio não lhe confere o direito de voto.

Art. 3º - O Clube Retiro do Chalé, doravante denominado clube, integra o Condomínio Retiro do Chalé, regendo-se pela presente convenção e por regulamento próprio.

§ 1º - O uso das instalações do clube é privativo dos condôminos, podendo sua utilização ser estendida a dependentes e convidados, na forma de seu regulamento.

§ 2º - A unidade autônoma que possuir mais de um proprietário proporcionará direito de uso das dependências do clube a somente um dos coproprietários, considerando sua unidade familiar, por indicação dos demais.

§ 3º - Os demais coproprietários, considerando suas unidades familiares, poderão utilizar as dependências do clube mediante o pagamento, cada um, de taxa mensal correspondente a 50% (cinquenta por cento) da convenção ordinária mensal do condomínio.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DAS VEDAÇÕES

Art. 4º - São direitos dos condôminos:

I - usufruir da unidade autônoma que lhes pertencer, de acordo com sua destinação exclusivamente residencial, do clube e das outras áreas comuns do condomínio;

II - participar das assembleias votar e ser votado, na forma do art. 11, ressalvado o disposto no § 8º do art. 47;

III – solicitar por escrito, valendo-se dos meios de comunicação postos à disposição pela administração, e obter, por escrito, informações e esclarecimentos do síndico, do subsíndico, do Conselho Administrativo, do Conselho Fiscal, da Ouvidoria e das comissões constituídas;

IV - examinar livros, arquivos eletrônicos e documentos da administração do condomínio, em local, data e horário designados pelo síndico e mediante requerimento escrito, podendo obter cópia, para tanto firmando termo de confidencialidade quando for o caso;



RETIRO DO CHALÉ

V – recorrer, no prazo de 15 (quinze) dias, ao Conselho Administrativo das decisões do síndico e à assembleia geral das decisões originárias e em única instância do Conselho Administrativo.

Art. 5º - São deveres dos condôminos:

I - contribuir para as despesas comuns do condomínio, observados os prazos fixados pelo Conselho Administrativo e os montantes definidos pela assembleia geral;

II - identificar-se, bem como orientar seus familiares e convidados a fazê-lo, nas portarias de acesso ao condomínio e ao clube;

III - cumprir e fazer com que seus familiares, convidados e locatários cumpram a lei, a presente convenção e respectivos regulamentos, as deliberações das assembleias gerais, do síndico e as demais normas, guardando respeito no uso das coisas comuns, de forma que não se desvirtuem os objetivos do condomínio;

IV - comunicar à administração todas as irregularidades ou atos nocivos, contrários à lei, à presente convenção e aos regulamentos do condomínio;

V – permitir o ingresso do síndico ou de seus prepostos em sua unidade autônoma, mediante aviso prévio da administração, em caso de:

a) inspeção para fins de verificação de cumprimento do regulamento de obras, manutenção ou realização de obras de interesse do condomínio;

b) limpeza indispensável, pelo condomínio, na unidade, decorrente da falta de manutenção adequada pelo condômino, cuja consequência esteja trazendo prejuízos ou riscos a outros condôminos, mediante ressarcimento das despesas que serão cobradas juntamente com a contribuição ordinária mensal do condomínio da unidade autônoma;

c) manutenção e reparos indispensáveis pelo condomínio na unidade, decorrentes da falta de providências adequadas pelo condômino, cujas consequências estejam trazendo prejuízos ou riscos a outros condôminos, mediante ressarcimento das despesas que serão cobradas juntamente com a contribuição ordinária mensal do condomínio da unidade autônoma;

VI - comunicar formalmente à administração o aluguel para fins de residência fixa ou cessão de qualquer natureza de sua unidade autônoma para o mesmo fim, relacionando nomes, documentos de identidade do locatário ou do cessionário e de todos os ocupantes do imóvel, anexando cópia do contrato de locação ou contrato de cessão, o qual conterá cláusula de cumprimento das regras estabelecidas nesta convenção e nos regulamentos internos, bem como a responsabilidade pelo pagamento das contribuições ordinárias mensais do condomínio, taxas e outros encargos financeiros relativos à unidade, quando for o caso, respondendo solidariamente o condômino;

VII - respeitar e fazer com que seus familiares e convidados respeitem a legislação e regulamento de trânsito vigentes, em especial a proibição do uso de veículos automotores, de qualquer espécie, por menores ou pessoas não habilitadas dentro dos limites do condomínio;



RETIRO DO CHALÉ

VIII - responder pelas penalidades previstas no Capítulo XI, desta convenção e indenizar o condomínio pelos gastos com reparos de bens de uso comum decorrentes de danos causados pelo condômino, seus familiares e convidados;

IX – responder por débitos em aberto junto ao condomínio relativos à unidade autônoma que adquirir, inclusive encargos, multas e juros moratórios, quitando-os imediatamente após a aquisição, condição imprescindível para a regularização do imóvel junto ao condomínio e habilitação ao exercício dos direitos do condômino nos termos do art. 4º;

X – manter atualizado seu cadastro junto ao condomínio, em especial fornecendo certidão atualizada do registro do imóvel obtido no registro imobiliário, termo de inventariança quando for o caso, telefones fixos e celulares, endereço eletrônico (e-mail), endereços residencial e comercial e outros meios que facilitem sua localização e contato. O condomínio poderá valer-se de qualquer indicação (inclusive endereço eletrônico e mensageria) para suas comunicações oficiais, sendo de responsabilidade do condomínio a preservação do sigilo sobre estas informações;

XI - respeitar os preceitos morais, os princípios de boa convivência e de respeito mútuo, tratar com urbanidade os empregados e prestadores de serviço do condomínio, cumprir esta convenção e respectivos regulamentos e zelar pela segurança e a preservação do meio ambiente.

Parágrafo único – As locações de curta temporada ou de curtíssima temporada, oferecidas por plataformas digitais ou aplicativos, somente serão admitidas, em caráter precário, por decisão de Assembleia Geral Extraordinária que estipulará as condições para permissão e para sua revogação.

Art. 6º – É vedado ao condômino:

I - utilizar os empregados do condomínio para serviços de interesse particular, salvo em horário fora da jornada de trabalho e mediante comunicação ao síndico;

II - fracionar a respectiva unidade autônoma;

III - iniciar qualquer edificação ou reforma que represente modificação na área construída ou alteração do projeto inicial sem que os respectivos projetos tenham sido aprovados e autorizados pelo condomínio, na forma de regulamento; e pelos órgãos públicos competentes;

IV - usar sua unidade autônoma ou permitir que terceiros a usem para a instalação de *camping*, realização de evento público, havendo ou não despesas pagas pelos participantes, ou ainda, para quaisquer atividades que possam causar dano ou incômodo aos demais condôminos, bem como alugá-la ou cedê-la para atividades contrárias à moral, aos bons costumes e à boa convivência;

V - realizar eventos em espaços comuns do condomínio sem a prévia autorização formal do síndico, observados os critérios fixados no parágrafo único do artigo 4º;



RETIRO DO CHALÉ

VI - ceder as áreas comuns, de lazer e sociais para uso de terceiros não condôminos, bem como utilizar aparelhos de som e assemelhados que causem incômodo à vizinhança, ressalvados os eventos previstos em regulamento, observado o limite máximo de 7 (sete) por ano, incluídos os eventos esportivos abertos a não condôminos;

VII – usar ou permitir a utilização de fogos de artifício ou assemelhados.

VIII - realizar queimadas;

IX - transitar ou permitir que seus familiares ou convidados transitem, dentro dos limites do condomínio, com animais que possam causar desconforto ou temor às pessoas, bem como colocar em risco sua saúde, integridade física e segurança. Animais domésticos deverão ser conduzidos com equipamento de real segurança, vedada sua presença no clube e no restaurante;

X – perturbar a paz e o sossego dos demais condôminos, a fim de não infringir o que estabelece o art. 1º, da presente Convenção, mediante atitudes do condômino, seus familiares e convidados, tais como (sem excluir outras situações):

a) gritaria ou algazarra;

b) abuso de instrumentos sonoros ou sinais acústicos produzidos por quaisquer equipamentos ou ferramentas;

c) estímulo ou não impedimento de barulho produzido por animal que esteja sob sua guarda.

XI – realizar explosões, mesmo que necessárias para a execução de obras, sem apresentar previamente laudo técnico emitido pelo órgão competente, a ser analisado e aprovado conjuntamente pelo Conselho Administrativo e pelo síndico.

XII – Usar de sua unidade para manter animais de criação de qualquer natureza, sendo permitidos animais domésticos ou de companhia.

Parágrafo único – O síndico será o gestor necessário de todos os eventos promovidos pelo condomínio, observados, sempre, os padrões de conforto, segurança física, patrimonial e viária, bem como a capacidade física das áreas e das vias de acesso.

CAPÍTULO III

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 7º - O condomínio se reunirá em assembleias gerais ordinárias - AGO e assembleias gerais extraordinárias – AGE, como órgãos soberanos, compostos por todos os condôminos, na forma



RETIRO DO CHALÉ

do art. 11, ressalvado o disposto no § 8º do art. 47, com poderes para deliberar sobre os assuntos em pauta. As assembleias poderão ser presenciais, semipresenciais ou eletrônicas, na forma da lei civil.

Art. 8º - A convocação para as assembleias gerais será feita por meio de edital publicado em jornal de grande circulação de Belo Horizonte ou por carta registrada ou protocolizada ou, ainda, por mensagem eletrônica remetida através da rede mundial de computadores (internet) para o e-mail do condômino cadastrado no condomínio.

§ 1º- O síndico deverá divulgar internamente e de forma ampla o respectivo edital, mediante boletins distribuídos nas portarias de acesso ao condomínio, correspondências impressas (se necessário) e eletrônicas, mensageria e outras formas de comunicação.

§ 2º- As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, o formato da assembleia (presencial, semipresencial ou eletrônica) a data, a hora e o local da assembleia e sua duração, e serão assinadas pelo síndico, ou pelo presidente do Conselho Administrativo na hipótese prevista no inciso XI do art. 27, ou pelos condôminos responsáveis pela convocação.

Art. 9º - Salvo quando exigido *quorum* especial, as assembleias gerais poderão deliberar, em primeira convocação, por maioria dos votos dos participantes que representem pelo menos metade das unidades autônomas e, em segunda convocação, por maioria dos votos dos participantes, em função das unidades autônomas possuídas.

Parágrafo único – Caso a votação se dê por meio eletrônico, não presencial, a verificação do *quorum* dar-se-á pelo número de participantes e votantes apurado pelo sistema eletrônico, antes da apresentação do resultado.

Art. 10 – As assembleias presenciais serão presididas por um condômino especialmente escolhido por consenso ou votação aberta, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio ou em registro informatizado.

Parágrafo único – Sendo eletrônica a assembleia no edital de convocação constará a designação do condômino que a presidirá, feita pelo Síndico.

Art. 11 - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencerem.

Art. 12 - Nas assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, inclusive quando da apreciação dos regulamentos internos e suas alterações, as deliberações serão tomadas conforme o disposto no art. 9º, salvo nos seguintes casos, quando:

I - será exigido o voto de condôminos quites que representem a totalidade das unidades autônomas para deliberar sobre a dissolução do condomínio (art.1º);

II - será exigido o voto de condôminos quites que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas para alterar a presente convenção, para mudança da destinação do condomínio ou alterar a planta do condomínio.



RETIRO DO CHALÉ

III – será exigida a maioria absoluta dos condôminos quites para, em assembleia, decidir sobre a destituição do síndico, subsíndico, membro do Conselho Administrativo ou do Conselho Fiscal.

Art. 13 - As deliberações das assembleias gerais obrigarão a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Conselho Administrativo e ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único – Nos oito dias que se seguirem à assembleia, o síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível, na portaria principal do condomínio, no escritório e no Clube Retiro do Chalé, onde permanecerão, no mínimo por 30 (trinta) dias, bem como enviará cópia a todos os condôminos por via postal (se necessário) ou por mensagem eletrônica ou por mensageria.

Art. 14 - Dos trabalhos das assembleias gerais serão lavradas atas em registro próprio, aberto, encerrado pelo secretário da assembleia, as quais serão assinadas pelo presidente e pelo secretário da assembleia. Todos os registros podem ser feitos em meio eletrônico.

Parágrafo Único – As despesas com a assembleia geral serão inscritas no débito do condomínio, mas, as despesas relativas à assembleia convocada exclusivamente para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, caso o recurso seja desprovido.

Seção II

Da Assembleia Geral Ordinária

Art. 15 - A assembleia geral ordinária (AGO) se reunirá no primeiro trimestre de cada ano, poderá ser feita presencialmente, semipresencialmente ou eletronicamente, e sua convocação se dará com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data prevista para sua realização, por convocação do síndico; por convocação do Conselho Administrativo conforme o inciso XI do art. 27; ou por convocação de no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos quites com suas obrigações condominiais, observado o disposto no § 8º do art. 47, caso o síndico, antes provocado, não a convoque.

Parágrafo Único – As convocações para a assembleia geral ordinária serão acompanhadas, obrigatoriamente, de cópias do relatório e demonstrações contábeis do exercício findo e respectivas notas explicativas, da proposta orçamentária relativa ao exercício seguinte elaborados pelo síndico, do parecer do Conselho Fiscal e do parecer dos auditores independentes contratados para tal fim.

Art. 16 - Compete à assembleia geral ordinária:

I – discutir e votar o relatório e as contas do síndico relativas ao exercício findo;

II – discutir e votar as programações orçamentárias propostas pelo síndico, observado o disposto no inciso III do art. 27;



RETIRO DO CHALÉ

III - eleger, bianualmente, o síndico, o subsíndico, os integrantes do Conselho Administrativo e do Conselho Fiscal.

IV – discutir e votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

Seção III

Das Assembleias Gerais Extraordinárias

Art. 17 – As assembleias gerais extraordinárias (AGE) se reunirão sempre que necessário, podendo ser presenciais, semipresenciais ou eletrônicas, e sua convocação se dará com antecedência mínima de 7 (sete) dias da data prevista para sua realização, por convocação do síndico; por convocação do Conselho Administrativo conforme o inciso XI do art. 27; ou por convocação de no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos quites com suas obrigações condominiais, observado o disposto no § 8º do art. 47, caso o síndico, antes provocado, não a convoque.

Parágrafo único - As assembleias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com prazo inferior ao mencionado no *caput*, porém não inferior à 5 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência.

Art. 18 - Compete às assembleias gerais extraordinárias:

I - deliberar sobre todas as matérias de interesse geral do condomínio ou dos condôminos, que não sejam da competência da assembleia geral ordinária (art. 16, incisos I a III);

II - decidir, em grau de recurso, as matérias deliberadas, em instância única e originária, pelo Conselho Administrativo;

III - destituir os participantes da administração do condomínio, inclusive síndico e subsíndico a qualquer tempo;

IV - deliberar e aprovar os regulamentos internos do condomínio e respectivas alterações;

V – eleger o síndico e/ou o subsíndico em caso de vacância destes cargos.

VI – fixar, previamente, a remuneração do síndico e subsíndico para o mandato a ser exercido;

VII - apreciar as demais matérias cujas competências são previstas nesta convenção, bem assim as constantes da ordem do dia;

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO ELEITORAL

Art. 19 - O processo eleitoral será presidido por uma comissão composta de 3 (três) membros, condôminos, designada pelo Conselho Administrativo.



RETIRO DO CHALÉ

Art. 20 - O Regulamento Interno Eleitoral definirá as atribuições da Comissão Eleitoral.

Art. 21 - O processo eleitoral, elaborado pela Comissão Eleitoral, será aberto mediante a divulgação através dos meios previstos no art. 8º, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para a realização de assembleia geral e das normas para registro das candidaturas.

Art. 22 - As inscrições das candidaturas deverão ser formalizadas até 07 (sete) dias antes da data para a realização da assembleia e deverão conter as assinaturas de todos os candidatos, como manifestação de anuência.

§ 1º - O síndico e subsíndico se candidatarão mediante a composição de chapa. Obrigatoriamente deverão ser síndicos e subsíndico pessoas jurídicas com experiência comprovada. Os membros do Conselho Administrativo e do Conselho Fiscal serão eleitos, por candidatura individual permitida uma reeleição para cada integrante, cabendo, ao condômino um voto para cada vaga.

§ 2º - No ato da inscrição os candidatos a síndico e subsíndico declararão qual o valor da remuneração pretendida.

§ 3º - Somente serão admitidas chapas completas para os cargos de síndico e subsíndico. No caso dos órgãos colegiados, os candidatos deverão concorrer individualmente a todos os cargos, efetivos ou suplentes.

§ 4º Os candidatos aos conselhos deverão especificar o cargo desejado: fiscal ou administrativo. Respeitadas as escolhas, as vagas serão preenchidas com base no total de votos de cada candidatura individual, seguindo a ordem decrescente de votação.

§ 5º Para os cargos de titulares e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Administrativo, a distribuição das vagas ocorrerá conforme o número de votos recebidos.

§ 6º - Para os cargos de síndico e subsíndico será admitida a reeleição.

Art. 23 – Observado o previsto no § 2º, do art. 22, até 4 (quatro) dias anteriores à eleição poderá ser efetuada substituição de candidatos, salvo nos casos de força maior, cujo deferimento se dará a critério da Comissão Eleitoral, quando a substituição poderá ocorrer até o instante previsto para o início da votação.

Art. 24 - A Comissão Eleitoral atenderá o Regulamento Interno Eleitoral, observando suas prescrições

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Art. 25 – São responsáveis pela administração e fiscalização do Condomínio o Conselho Administrativo, o síndico, o subsíndico e o Conselho Fiscal.



RETIRO DO CHALÉ

§ 1º - Os integrantes das assessorias do síndico e comissões designadas, necessariamente integradas por condôminos, em pleno gozo dos seus direitos, exercerão as suas funções gratuitamente, salvo deliberação contrária do Conselho Administrativo.

§ 2º- Os participantes do Conselho Administrativo e Conselho Fiscal serão eleitos em assembleia geral, e terão mandato de 2 (dois) anos, admitida uma reeleição consecutiva por participante.

§ 3º- O participante da administração e fiscalização do condomínio que, sem motivo justificado faltar a 3 (três) reuniões consecutivas, ou vier a se tornar inadimplente, ou que deixar de ostentar a condição de condômino, perderá o mandato, mediante deliberação do órgão a que pertencer.

CAPÍTULO VI

DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

Art. 26 – O Conselho Administrativo, órgão de administração superior do condomínio, será composto de 7 (sete) membros efetivos e 2 (dois) suplentes, todos condôminos, eleitos pela assembleia geral a partir de candidaturas individuais.

§1º - A convocação dos suplentes se dará na ordem dos votos recebidos e somente ocorrerá em caso de perda de mandato ou renúncia do titular.

§ 2º - O presidente e o secretário do Conselho Administrativo, eleitos pelos seus pares, terão mandato de dois anos, permitida a reeleição.

§ 3º - O Conselho Administrativo poderá convocar o síndico para participar de suas reuniões, com direito a voz, mas sem direito a voto.

§ 4º - Todos os membros do Conselho Administrativo serão voluntários e não receberão nenhuma remuneração por seu trabalho.

Art. 27 – Compete ao Conselho Administrativo:

I – eleger, entre os seus membros, o presidente e o secretário do conselho;

II – designar por maioria simples e destituir, por maioria absoluta, o Ouvidor;

III - avaliar as programações orçamentárias propostas pelo síndico, previamente ao seu encaminhamento à assembleia geral;

IV – elaborar os regulamentos internos do condomínio e respectivas alterações, previamente ao seu encaminhamento à assembleia geral;

V - designar os membros da Comissão Eleitoral;

VI - aprovar contratos de qualquer natureza que tenham por objeto serviços ou obras que representem melhoria para o condomínio, bem como contratos de manutenção cujo valor



RETIRO DO CHALÉ

mensal ultrapasse 30 (trinta) vezes a contribuição ordinária mensal do condomínio; sem prejuízo do disposto no parágrafo único do presente artigo.

VII – aprovar a utilização do fundo de reserva, após manifestação do Conselho Fiscal, conforme inciso V do art. 40, *ad referendum* da assembleia geral;

VIII - decidir, em grau de recurso, em última instância, decisões tomadas pelo síndico;

IX - zelar pelo cumprimento das disposições legais, convencionais, regulamentares e deliberações dos órgãos colegiados;

X - decidir, observados os objetivos estabelecidos no art. 1º, os casos omissos nesta convenção e regulamentos internos, *ad referendum* da assembleia geral, quando for o caso;

XI - convocar a assembleia geral ordinária anual, caso o síndico não a convoque no prazo estipulado nesta convenção e assembleia geral extraordinária quando julgar conveniente;

XII - através de seu presidente e do secretário, sucessivamente, assinar quaisquer documentos e autorizar pagamentos na ausência concomitante do síndico e do subsíndico;

XIII – Convocar a assembleia geral extraordinária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a eleição do Síndico e/ou Subsíndico no caso de vacância.

XIV – Aprovar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único - O Conselho Administrativo deverá definir política de contratação de bens e serviços, podendo, justificadamente, reavaliar o limite mencionado no inciso VI, bem como regulamentar o disposto no parágrafo único, do art. 29.

Art. 28 - O Conselho Administrativo reunir-se-á, ordinariamente, 12 (doze) vezes por ano e, extraordinariamente, quando necessário ou solicitado pelo presidente ou por 1/3 de seus membros, mediante convocação do seu presidente, a quem compete a direção dos trabalhos.

§ 1º- Das reuniões lavrar-se-á ata contendo o resumo dos assuntos tratados e das deliberações.

§ 2º- As decisões do Conselho Administrativo serão tomadas pela maioria dos presentes.

§ 3º- As reuniões serão realizadas, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 7 (sete) conselheiros ou, em segunda convocação, com a presença de, no mínimo, 5 (cinco) conselheiros.

§ 4º- Em caso de empate, o presidente do Conselho terá, além do próprio, o voto de qualidade.

§ 6º - Na ausência do presidente nas reuniões, assumirão, sucessivamente, o secretário e o membro mais idoso.

CAPÍTULO VII

DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO



RETIRO DO CHALÉ

Seção I

DO SÍNDICO

Art. 29 – O condomínio será administrado por um síndico, pessoa jurídica com experiência comprovada em administração de condomínio, eleito pela assembleia geral, destituível a qualquer tempo através de assembleia convocada para tal finalidade, e será remunerado de acordo com o valor de mercado.

§ 1º - O síndico, ouvido o Conselho Administrativo, poderá convidar 4 (quatro) condôminos ou dependentes para assessorá-lo, observado, quando for o caso, o § 1º do art. 25;

§ 2º - Os assessores mencionados no parágrafo anterior, quando assim solicitados, também se reportarão diretamente ao presidente do Conselho Administrativo.

Art. 30 – O síndico cumprirá e fará cumprir a lei, a presente convenção, os regulamentos internos, as deliberações das assembleias e do Conselho Administrativo, sendo, ainda, de sua competência:

I – prestar contas à assembleia anualmente, e quando exigidas pelo Conselho Administrativo, a qualquer tempo;

II - dirimir eventuais divergências entre condôminos, de modo a manter o convívio harmônico e civilizado, aplicando o regulamento disciplinar, quando for o caso;

III – disponibilizar no portal do condomínio, até o 25º (vigésimo quinto) dia útil do mês subsequente o balancete do mês anterior.

IV - representar ativa e passivamente o Condomínio, tanto nos atos judiciais como nos extrajudiciais, podendo se utilizar de todos os meios necessários;

V - supervisionar e coordenar as atividades dos setores e dos empregados responsáveis pela administração do condomínio e de seu patrimônio, fazendo com que as deliberações do Conselho Administrativo e da assembleia sejam cumpridas com eficiência e eficácia;

VI - assinar, conjuntamente com o subsíndico, os recibos, quitações, cheques, notas promissórias e outros títulos de crédito, ordens de pagamento e outras obrigações de natureza financeira assumidas pelo condomínio;

VII - admitir e demitir empregados, ouvido o Presidente do Conselho Administrativo;

VIII - convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido pelo Conselho Administrativo, ou por, no mínimo, por ¼ (um quarto) dos condôminos;

IX - autorizar a emissão de carteiras sociais;



RETIRO DO CHALÉ

X - acompanhar a fiel execução das programações orçamentárias aprovadas em assembleia geral;

XI - cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais, desta convenção ou dos regulamentos internos;

XII - supervisionar os trabalhos de arquivo, protocolo e correspondência do condomínio;

XIII - assinar o expediente e as comunicações das deliberações das assembleias e do Conselho Administrativo;

XIV – realizar comunicações à imprensa, conforme orientação do Conselho Administrativo;

XV - zelar pela documentação do condomínio;

XVI - dirigir os serviços administrativos;

XVII - supervisionar a contabilidade do condomínio e a emissão dos relatórios contábeis;

XVIII - exercer a guarda e a movimentação dos fundos sociais;

XIX - elaborar relatórios e demais documentos de controle financeiro e gerencial;

XX - lavrar os termos de abertura e encerramento dos livros e/ou registros de contabilidade;

XXI - cuidar para que se cumpram as programações orçamentárias aprovadas;

XXII - planejar e supervisionar trabalhos de segurança pessoal e comunitária no condomínio, compreendendo vigilância, rondas e serviços de portaria;

XXIII - planejar e supervisionar atividades de segurança patrimonial, principalmente de bens e áreas comuns;

XXIV - planejar e coordenar controle e circulação de veículos e movimentação de pessoas estranhas ao condomínio;

XXV - planejar, coordenar e supervisionar segurança contra incêndios, principalmente prevenção e combate a incêndios florestais;

XXVI - cuidar do aspecto ecológico do condomínio, sua conservação e limpeza, preservação das áreas de uso comum e dos mananciais, inclusive lagos, área dos Bragas e viveiro, através de controle e fiscalização das questões ambientais, bem como cuidar para que o consumo de água pelo condomínio seja compatibilizado com as outorgas de água; neste último caso, tomando as medidas cabíveis, *ad referendum* do Conselho Administrativo;

XXVII - cuidar para que se observem todas as normas regulamentares, fazendo-as valer;



RETIRO DO CHALÉ

XXVIII - contratar, se necessário, com aprovação do Conselho Administrativo e com remuneração por ele fixada, técnicos especializados para assessoramento da área de meio ambiente;

XXIX – aprovar, valendo-se de assessoria técnica, todos os projetos de construção dos condôminos ou do condomínio, respeitados rigorosamente os preceitos do art. 1º desta convenção e o regulamento de obras;

XXX - preservar, no âmbito legal, as licenças ambientais do condomínio, aí incluídas as outorgas de uso de água;

XXXI - garantir a manutenção, a operação e a qualidade dos dados obtidos com o Programa de Monitoramento Hidrológico do condomínio, bem como organizar e manter disponível um arquivo com esses dados;

XXXII - zelar pela demarcação e utilização, consciente e sustentável, das áreas verdes do condomínio, inclusive as reservas legais;

XXXIII - tomar as devidas providências quanto às infrações dos condôminos ao meio ambiente e, se necessário, denúncia ao órgão ambiental competente, sem prejuízo da instauração de procedimento disciplinar;

XXXIV - planejar e coordenar medidas de integração e boa convivência no condomínio;

XXXV - divulgar e promover as festas programadas do condomínio, observado o disposto no artigo 4º, parágrafo único, desta convenção;

XXXVI - administrar o clube, viveiro, restaurante e demais instalações anexas;

XXXVII - zelar pelo patrimônio do clube;

XXXVIII – analisar e autorizar as atividades sociais e culturais reivindicadas pelos condôminos, pelos jovens e seus responsáveis, assegurada a observância dos preceitos contidos no art. 1º desta convenção e no Regulamento interno;

XXXIX - promover disputa comercial entre fornecedores, com ampla divulgação, para aquisição de bens e contratação de obras e serviços, cuidando para que, na hipótese de valores iguais ou inferiores, haja cotação no mínimo com 3 (três) fornecedores na busca da melhor oferta;

XL - fazer cumprir o regulamento de obras do Condomínio Retiro do Chalé, estendendo a fiscalização às unidades autônomas *pro diviso*;

XLI – supervisionar a manutenção dos serviços de água, luz, esgotos etc.;

XLII – supervisionar, valendo-se se for o caso de assessoria técnica, as construções e benfeitorias do condomínio;

XLIII – autorizar a execução dos projetos das edificações, previamente aprovados;



RETIRO DO CHALÉ

XLIV– supervisionar os trabalhos da equipe de serviços e manutenção incumbida da parte técnica de obras;

XLV – dar imediato conhecimento ao Conselho Administrativo da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio.

Parágrafo único - Em situações de urgência ou emergência, devidamente justificadas, o síndico poderá contratar serviços ou obras de que trata o inciso VI, do art. 28 *ad referendum* do Conselho Administrativo.

Seção II

DO SUBSINDICO

Art. 31 – O subsíndico, pessoa jurídica com experiência profissional em administração de condomínio, eleito pela Assembleia Geral, destituível a qualquer tempo através de Assembleia convocada para tal finalidade, será remunerado de acordo com o valor de mercado.

§ 1º – O subsíndico substituirá o síndico, em todas as suas funções, em suas férias, faltas ou impedimentos legais; bem assim atuará por força de delegação do síndico, auxiliando-o nos limites fixados pelo Conselho Administrativo.

§ 2º - No caso de vacância no cargo de síndico, ocorrida na segunda metade do mandato, o subsíndico cumprirá o mandato do síndico até o seu final.

CAPÍTULO VIII

DO CONSELHO FISCAL

Art. 32 – O Conselho Fiscal, órgão de fiscalização do condomínio, será composto de 3(três) membros efetivos e 2(dois) suplentes eleitos pela assembleia geral, reunir-se-á, ordinariamente, a cada 3 (três) meses, e extraordinariamente, sempre que necessário, lavrando-se ata circunstanciada das reuniões.

§ 1º - A eleição do Conselho Fiscal se fará por candidaturas individuais de condôminos. As vagas serão preenchidas automaticamente em função do candidato de maior número de votos e contagem decrescente até preencher as vagas de efetivos e suplentes. Será o presidente do Conselho Fiscal o candidato com maior número de votos

Art. 33 – Compete ao Conselho Fiscal:

I - eleger o presidente e o secretário do Conselho;

II - fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;

III - fiscalizar o movimento financeiro do condomínio, sugerindo ao síndico as medidas que julgar convenientes;



RETIRO DO CHALÉ

IV - emitir pareceres sobre as contas e propostas orçamentárias do Síndico, submetendo-os à assembleia geral;

V – emitir parecer sobre a eventual necessidade da utilização do fundo de reserva;

VI – comunicar ao Conselho Administrativo qualquer irregularidade sobre as atividades financeiras e as contas do condomínio.

Parágrafo único - Os membros do Conselho Fiscal exercerão trabalho voluntário e gratuito

§

CAPÍTULO IX

DA OUVIDORIA

Art. 34 – A Ouvidoria será exercida por um condômino, designado pelo Conselho de Administração, podendo ser designado mais de uma vez.

Art. 35 – A Ouvidoria será a instância por meio da qual o condômino poderá se valer para reclamar, denunciar, elogiar, sugerir, pedir informação aos órgãos da administração do Condomínio, sendo função do Ouvidor receber as manifestações e encaminhá-las aos órgãos competentes, monitorando-os até obter uma resposta final.

Parágrafo único – O Ouvidor receberá da administração do condomínio todo o auxílio necessário para o exercício de suas funções e seu trabalho será voluntário e gratuito.

CAPÍTULO X

DA ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA

Art. 36 - A administração financeira do condomínio obedecerá aos princípios da impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência do gasto e às diretrizes de integração de planejamento e orçamento, de transparência, responsabilização e prestação de contas, notadamente nas fases de elaboração, aprovação e execução do orçamento, bem como nas suas repercussões sobre o patrimônio do condomínio.

Art. 37 - O orçamento anual será elaborado com base em Plano de Orçamento Plurianual de Investimentos e em Plano de Custeio das despesas comuns, constituídos a partir de metodologias aplicáveis a orçamento participativo e aprovados em assembleia geral ordinária, conforme definição em regimento interno.

Parágrafo único - O Plano de Orçamento Plurianual de Investimentos abrangerá dois anos e relacionará as despesas de capital, indicando os recursos anualmente destinados à sua execução, a ser votado no final do primeiro ano de cada gestão do condomínio.

Art. 38 - Nenhum investimento poderá ser iniciado sem prévia inclusão no Orçamento Plurianual de Investimentos ou sem prévia aprovação em assembleia geral extraordinária que



RETIRO DO CHALÉ

autorize e fixe o montante das dotações que anualmente constarão do orçamento durante o prazo de sua execução.

Art. 39 - O orçamento anual integrará todas as receitas e despesas do Condomínio, classificadas nas modalidades capital e custeio, segundo a sua natureza, e disporá em dispositivo próprio a classificação das despesas de natureza obrigatória e discricionárias.

Parágrafo único - As despesas de manutenção com frequência anual dos bens imóveis do condomínio integram as despesas orçamentárias de custeio. As demais são consideradas investimentos e seguem as regras próprias de execução dessa modalidade.

Art. 40 - Constituem despesas comuns do condomínio:

I - as relativas à conservação, recuperação, reformas, consertos, limpeza, coleta de lixo, construções, reconstruções e manutenção das partes e coisas comuns, captação, tratamento e distribuição de água, abrangendo o Condomínio Retiro do Chalé no seu todo;

II - as relativas às melhorias e proteção ao desenvolvimento do condomínio e suas finalidades;

III - as relativas às residências dos vigias e do pessoal necessário à operação da área campestre do condomínio;

IV - as relativas à remuneração dos empregados do condomínio, bem como os encargos sociais e trabalhistas;

V - as relativas ao serviço de segurança, prevenção de acidentes e incêndios;

VI - as relativas à manutenção de escritório do condomínio; inclusive equipamentos e sistemas de informática, vigilância e controle de entrada e saída;

VII - as relativas à manutenção do clube e dos lagos;

VIII - os tributos que incidam sobre as partes e coisas comuns do condomínio;

IX - as necessárias ao cumprimento dos contratos firmados pelo síndico, no interesse do condomínio;

X - outras despesas realizadas para o cumprimento do disposto nesta convenção e regulamentos.

§ 1º – O síndico poderá autorizar a execução de serviço com pessoal próprio ou terceiros fora dos limites condominiais, na hipótese de emergência e/ou risco para o condomínio, devidamente comprovados, promovendo medidas posteriores para ressarcimento das despesas.

§ 2º – Será constituído fundo de reserva para atender às despesas imprevistas ou urgentes, cujo valor para efeito de cobrança não poderá ser superior a 10% (dez por cento) da contribuição



RETIRO DO CHALÉ

ordinária mensal de condomínio, exceto em caso força maior ou de calamidades, quando o Conselho Administrativo, *ad referendum* da assembleia geral poderá fixar valor superior.

§ 3º- O percentual previsto no parágrafo anterior será fixado pela AGO que, anualmente, aprovar a proposta orçamentária.

§ 4º - Será suspensa a cobrança do fundo de reserva sempre que for atingido o montante de uma vez o valor da arrecadação mensal do condomínio com a contribuição ordinária mensal.

§ 5º - A utilização do fundo de reserva dependerá sempre de parecer do Conselho Fiscal e aprovação do Conselho Administrativo.

§ 6º- Cabe aos condôminos concorrerem, mensalmente, para o custeio das despesas comuns do condomínio, fixadas pela assembleia no primeiro trimestre de cada ano, realizando-se o rateio entre as unidades autônomas.

§ 7º - Serão igualmente rateadas as despesas extraordinárias, cujo pagamento deverá ser efetuado dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da assembleia que as autorizar, salvo se prazo e forma diferentes de pagamento forem estabelecidos pela assembleia.

Art. 41 - Em toda e qualquer forma de transferência de titularidade de unidade autônoma será cobrada do adquirente uma taxa no valor de 2 (duas) vezes a contribuição ordinária mensal de condomínio.

Art. 42 - Todos os serviços prestados pelo condomínio ao condômino, em caráter individual, serão cobrados do beneficiário. Os valores a serem cobrados deverão cobrir os custos diretos, podendo ser acrescidos de taxa de prestação de serviço fixada pelo Conselho Administrativo, de acordo com as normas regulamentares.

Art. 43 - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao orçamento do exercício seguinte. Em caso de *deficit*, a assembleia geral ordinária definirá a forma de equilibrar as contas do condomínio e sobre possíveis medidas de responsabilização, quando for o caso.

Art. 44 - A administração financeira do condomínio será realizada respeitando-se a plena publicidade aos condôminos, em sistema informatizado próprio, que lhes permitirá o acompanhamento concomitante e imediato da realização das receitas e despesas, sendo vedados, para fins de fiscalização, recebimentos e pagamentos em espécie.

Art. 45 - Todos os contratos firmados pelo condomínio, notadamente as obrigações deles decorrentes, integrarão o sistema de administração financeira, sendo elegíveis apenas despesas previstas no contrato e aprovadas por empregado do condomínio, devidamente identificado e previamente nomeado fiscal do contrato pelo síndico.

Art. 46 - A execução de despesa não prevista no Orçamento Anual ou sem a devida contraprestação de serviço, de forma a comprometer os princípios previstos no art. 40 desta



RETIRO DO CHALÉ

convenção, implica a responsabilização dos envolvidos, no que couber, na forma prevista no ordenamento jurídico brasileiro.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES

Art. 47 – Pela inobservância da lei, da presente convenção e dos regulamentos internos do condomínio e sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem; e sem qualquer renúncia as medidas judiciais cabíveis, o condômino sujeitar-se-á às penalidades a seguir:

I - pelo atraso no pagamento das contribuições e taxas condominiais previstas nesta Convenção, multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso, acrescida de juros mensais de 1% (um por cento) ao mês, atualizados pelo IGP-M ou índice que vier a sucedê-lo, tudo a partir do respectivo vencimento;

II - pela infringência das disposições de lei, da presente Convenção, bem assim das normas contidas em regulamentos, além do ressarcimento ao condomínio das despesas causadas por sua ação ou omissão, multa de até 2 (duas) vezes o valor da contribuição ordinária mensal verificada no exercício, observado o disposto no inciso III. Após o vencimento serão aplicados os juros e a atualização nos moldes do inciso I;

III - pela reincidência de conduta de que trata o inciso II, a multa será majorada em 50% (cinquenta por cento) na primeira reincidência e em 100% (cem por cento) nas subsequentes;

IV - pelo reiterado descumprimento dos seus deveres ou infringência das vedações previstas nesta convenção ou em regulamento para com o condomínio, o condômino poderá ser apenado com multa de até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição ordinária mensal do condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração;

V - pelo reiterado comportamento antissocial que gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, o condômino poderá ser apenado com multa de até 10 (dez) vezes o valor da contribuição ordinária mensal do condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração;

VI - além das penalidades previstas nos incisos anteriores, o condômino poderá sofrer as seguintes sanções, propostas pelo síndico e por decisão do Conselho Administrativo, cuja execução lhe será comunicada com 15 (quinze) dias de antecedência da aplicação da penalidade:

a) pela infringência do inciso I, no que se refere ao rateio do consumo de água, ter suspenso o seu fornecimento à(s) unidade(s) autônoma(s) de sua propriedade, até que sejam quitados os débitos;

b) pela infringência dos incisos II a V, e das regras contidas no Regulamento do Clube, ser impedido de frequentar o clube por período estabelecido na decisão.



RETIRO DO CHALÉ

§ 1º - Tendo o síndico reunido todos os elementos informativos para a eventual aplicação da penalidade, notificará o Condômino para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, apresentar, se quiser, sua defesa, por escrito. Tendo formado sua convicção o Síndico aplicará a penalidade ou arquivará o procedimento, notificando o Condômino interessado. Este poderá, se quiser, se a decisão lhe for desfavorável, oferecer recurso, por escrito, para decisão em última instância, ao Conselho Administrativo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da notificação da penalidade.

§ 2º - Em caso de arquivamento o síndico encaminhará o procedimento ao Conselho de Administração que o reexaminará, podendo rever a decisão e, neste caso, aplicar a pena. Neste caso, eventual recurso, será dirigido à assembleia geral.

§ 3º - A multa prevista no inciso I, de caráter financeiro, não comporta recurso e será paga juntamente com a contribuição ordinária mensal ao condomínio, acrescidas dos encargos financeiros decorrentes do atraso.

§ 4º - As multas previstas nos incisos II a V serão pagas juntamente com a contribuição ordinária mensal ao condomínio, em guia própria. Após o vencimento serão aplicados os juros e a atualização nos moldes do inciso I.

§ 5º - As multas previstas nos incisos II a V serão impostas e cobradas pelo síndico, que fixará sua gradação, na forma do regulamento disciplinar e o vencimento não ultrapassará a 30 (trinta) dias da notificação ao condômino.

§ 6º - Após 60 (sessenta) dias da data de vencimento e não tendo sido quitado o débito, o condomínio promoverá as medidas judiciais necessárias ao seu recebimento.

§ 7º - Os débitos decorrentes das penalidades e outras sanções previstas nesta convenção e nos regulamentos internos são de responsabilidade exclusiva do condômino, ainda que em decorrência de atos praticados por seus familiares, visitantes, convidados, inquilinos, comodatários, empregados ou prepostos de qualquer natureza.

§ 8º - O condômino inadimplente ou que tenha sofrido penalidade, nos termos dos incisos IV e V, nos 6 (seis) meses anteriores à data da assembleia, não poderá votar, ser votado, candidatar-se individualmente, firmar convocação de assembleias, integrar chapas para administração e fiscalização ou ocupar qualquer cargo ou função nos órgãos colegiados do condomínio, em assessorias, comissões, Ouvidoria, ou em sua administração.

§ 9º - Considera-se inadimplente o condômino em débito com qualquer contribuição ou taxa condominial, bem como com multas e encargos previstos neste capítulo, desde que não promova a quitação até 15 (quinze dias) antes da data designada para a realização da assembleia.

§ 10 – Esgotados todos os recursos para o recebimento do débito em aberto da unidade autônoma, independentemente das providências judiciais cabíveis, o síndico providenciará a



RETIRO DO CHALÉ

inclusão do nome do condômino inadimplente no banco de dados da SERASA, SPC e outros, nos termos da legislação que rege o assunto.

§ 11 – O regulamento disciplinar estabelecerá o rito do procedimento disciplinar os níveis de gravidade das faltas disciplinares em leves, médias e graves e os critérios de primariedade e reincidência, para efeito de aplicação das penas.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 48 - A construção de prédios, tais como grupos escolares, templo para culto religioso, bem como obras de qualquer porte ou natureza, independentemente da existência de disponibilidade em caixa, em áreas de propriedade do condomínio destinadas a utilização dos condôminos e as obras que importem em taxa de manutenção ou de melhoria, serão previamente aprovadas pela assembleia geral extraordinária, observado rigorosamente o art. 1º.

Art. 49 - O condomínio terá um ou mais regulamentos destinados a disciplinar esta convenção, cuja elaboração será de competência do Conselho Administrativo e aprovação pela assembleia geral.

§ 1º - Os regulamentos conterão, dentre outras, normas de construção, meio ambiente, eleições, disciplinares, conduta de prestadores de serviço, capela ecumênica, bem como aquelas relativas ao “Clube Retiro do Chalé”.

§ 2º - É vedado ao condomínio fornecer a terceiros os nomes, endereços e telefones dos condôminos e dados protegidos por lei, salvo por permissivo legal ou judicial.

§ 3º - A pedido de interessado a administração do condomínio poderá encaminhar qualquer comunicação ou notificação ao condômino, certificando o interessado da entrega.

Art. 50 – O Conselho Administrativo está autorizado a atualizar, sempre que julgar necessário, os regulamentos em vigor, introduzindo modificações ou acréscimos que visem o seu aprimoramento, *ad referendum* da assembleia geral.

§ 1º - O Presidente do Conselho Administrativo, sempre que ocorrer a atualização prevista neste artigo, deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, convocar assembleia geral para deliberar sobre as modificações ou acréscimos introduzidos nos regulamentos.

§ 2º - Os regulamentos não poderão ser modificados *ad referendum* pelo Conselho Administrativo nas questões relativas às obras e meio ambiente.

Art. 51 – O condômino é responsável solidário em relação à inobservância, por parte de seu cônjuge, dependentes, convidados, prepostos e inquilinos, à presente convenção e seus regulamentos, suportando todos os seus efeitos.



RETIRO DO CHALÉ

Parágrafo único - As sanções previstas nesta convenção e nos regulamentos aplicam-se, no que for cabível, ao cônjuge, dependentes, prepostos, inquilinos e convidados dos condôminos.

Art. 52 - Sem prejuízo das penalidades previstas no Capítulo XI, fica o síndico autorizado a determinar a apreensão de animais soltos que circulem nos limites do condomínio encaminhando-os, imediatamente, às autoridades municipais competentes para sua destinação.

Parágrafo único - Se identificado, o dono do animal será notificado da apreensão.

Art. 53 - As comunicações, notificações, avisos e outras formas de comunicação oficial entre a administração do condomínio e o condômino poderão ser feitas mediante remessa de mensagens eletrônicas pela rede mundial de computadores (internet) e de mensageria. Os condôminos, que deverão manter seus cadastros atualizados, ali indicarão seus telefones e endereço eletrônico para o recebimento dessas comunicações.

§ 1º – As comunicações gerais ou avisos de interesse coletivo também poderão ser feitos por serviços de mensageria (WhatsApp, Telegram etc.), mediante a organização de grupos pela administração, valendo-se dos telefones registrados no cadastro do condômino.

§ 2º - Até o prazo de 180 (noventa) dias a contar do registro da presente convenção no cartório competente, o condômino protocolará na sede administrativa do condomínio, certidão (ou cópia) atualizada do registro imobiliário de sua propriedade no condomínio.

Art. 54 – O cumprimento da presente convenção é obrigatório, em todos os seus termos, a todos os condôminos, seus representantes e sucessores, a título universal ou singular, assim como sujeita todo frequentador, ainda que eventual, do Condomínio.

Art. 55 – Esta convenção entrará em vigor na data da sua aprovação pelos condôminos em assembleia geral especialmente convocada, com eficácia imediata no que couber, em especial ressaltando o cumprimento dos mandatos da administração em curso.

Parágrafo único – Até que sejam aprovados todos os regulamentos previstos no art. 49, § 1º, da presente Convenção serão observados os regulamentos já existentes

Art. 56 – Fica eleito o foro da Comarca de Brumadinho, Minas Gerais, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta convenção.

Art. 57 - Uma cópia desta convenção será encaminhada por mensagem eletrônica para cada condômino, bem assim estará à disposição dos condôminos no escritório e no portal do condomínio e será registrada no Registro de Imóveis competente.

Condomínio Retiro do Chalé, (data)