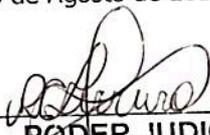


**Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Contagem**
Oficial: Américo Barroso Massote
Av. João César de Oliveira, 1306, lj. 03, Eldorado -
Contagem - MG
Telefone: 3391-6161

CERTIDÃO

Certifico, a pedido da parte interessada, que, revendo os registros deste Ofício, extrai cópia de inteiro teor do documento protocolado sob o nº 500.598, registrado sob o nº 491.362, Livro C10, constante do presente em vinte e uma laudas. Esta cópia tem o mesmo valor probante do original conforme prescreve o art. 217, do Código Civil; o art. 14, do decreto nº. 1.799/96; e, o art. 19, § 1º, e o art. 161, da Lei nº. 6.015/73. Atesto a sua autenticidade. O referido é verdade. Dou fé. Cota: R\$ 56,80. Contagem, 20 de Agosto de 2015.



PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Títulos e Documentos de Contagem

Selo Eletrônico Nº AEL69062
Cód. Seg.: 3507.5960.2620.1971

Pedido Certidão Nº 83
Quantidade de Atos Praticados: 051
Emol.: R\$ 45,26 + TFJ: R\$ 11,54 = Valor Final: R\$ 56,80
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
Av. João César de Oliveira,
1306/03 - Eldorado
CEP 32310-000 - Tel. 3391-6161
CONTAGEM - MG

21

§ 2º - Até o término da atual administração previsto para setembro de 2006, o determinado pelos artigos 45 (quarenta e cinco), 46 (quarenta e seis) e 47 (quarenta e sete), será de responsabilidade da atual secretaria do condomínio.

Art. 64 - Esta convenção revoga todas as anteriores, bem como o regimento interno, e entrará em vigor na data do seu registro.

João Manoel Tavares Lourenço
CPF - 016.065.216-00

Flavio Gomes de Sá CPF. 07400470787

Paulo Roberto de Sá - CPF 032 480 466 - 00

Demétrio CPF ~~09~~ 153 332 096 - 72

Atilio Longynski CPF - 364.836.480-49



Contagem, 18 de dezembro de 2004



CARTÓRIO MASSOTE
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA, 1306 LOJA 3 - ELDORADO
CEP: 32310-000 - CONTAGEM - MG - TEL. (31) 3391-6161

OFICIAL: AMÉRICO BARROSO MASSOTE

Apresentado hoje para registro, protocolado sob o N° 500.598
e REGISTRADO no Livro n° C-10, sob o N° 491.362
Contagem, MG, 01/09/2005

[Assinatura]
O OFICIAL

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL.: 3391-6161
B. ELDORADO - CEP 32310-000
CONTAGEM - MG

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO



Art. 60 – Os casos omissos serão resolvidos pelo Presidente do Conselho Deliberativo, com a assistência do Conselho, à vista das leis que regem os condomínios ou da jurisprudência firmada em torno do assunto, amigável ou judicialmente.

Art. 61 – Fica eleito o foro da cidade de Contagem, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra da presente Convenção.

Art. 62 – Caso não haja número suficiente para suprir o determinado pelo artigo 33 (trinta e três), o conselho fiscal será exercido pelo conselho de condôminos, mesmo no caso da contratação de uma administradora de condomínio.

§ único – A contratação de uma administradora de condomínio não eliminará a secretaria do condomínio, nem o escritório de advocacia.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 63 - O condomínio Nosso Rancho por si ou qualquer um dos seus condôminos, resguarda-se no direito de exigir a qualquer tempo, dentro do poder judiciário, reparação de danos físicos e/ou morais sofridos em razão da quebra de contrato feito pela incorporadora G5 AGROPECUÁRIA, CNPJ 20.180.261/0001-48, com sede a rua Estoril, 878, bairro São Francisco em Belo Horizonte/MG, conforme a lei 4.591 de 16/12/1964, em especial no seu capítulo I do título II (DAS INCORPORAÇÕES) e capítulo IV artigo 65. Visto ter o chaceamento posto à venda sob propaganda de condomínio fechado em jornais e televisão, com áreas mínimas de dois (2) hectares (ha) e chácaras estas compradas pelo interessados possuírem em realidade áreas de dois hectares ou mais, e os primeiros compradores conforme minuta de convenção feita pelo incorporador assim adquiriram suas áreas.

Decorre a presente ressalva, das sub-divisões feitas no condomínio sem autorização dos condôminos, bem como da ausência de tais atos no competente cartório de registro de imóveis, e ainda, a ausência de autorização legal da sub-divisão por parte dos órgãos ambientais e municipais, ficando a incorporadora na obrigação de regularizar tal situação, sem ônus para o condomínio.

§ 1º – As disposições da presente convenção do artigo 33 ao 51, terão validade a partir da eleição do conselho deliberativo, que se dará ao término do mandato da atual diretoria administrativa, previsto para setembro de 2006.

[Handwritten signatures and initials]



R. GISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGIUM-MS
EM BRANCO



19

§ 6º - no caso de cobrança judicial do débito relativo a quotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pela mesa diretora do Conselho Deliberativo, o infrator ficará ainda obrigado ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios;

§ 7º - quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum ou particular, por culpa ou negligência do condômino, seu inquilino, dependentes, serviçais, convidados ou sucessores, ou por força de defeitos nas instalações das respectivas chácaras, o responsável responderá pelo custo dos reparos que serão mandados executar pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu preposto que, antes, por escrito, comunicará ao responsável. Ao custo dos reparos, se não realizados pelo responsável, no prazo de trinta dias a contar da data da comunicação do Condomínio, serão acrescidos 10% (dez por cento) que reverterão em favor do Condomínio, sem prejuízos das outras penalidades previstas em Lei ou nesta Convenção;

§ 8º - o condômino que der causa a despesa, arcará com o ônus da mesma.

Art. 54º - Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade, que poderá acionar regressivamente o causador do dano, após pagar a multa.

§ único - das penalidades aplicadas caberá recurso em Assembléia Geral.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 55 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título, se obrigam por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e dos Regulamentos do Condomínio Nosso Rancho, sendo obrigatório, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da chacara, a qualquer título, fazer constar dos respectivos títulos a obrigação de respeitar a presente Convenção, o Regimento Interno e as demais decisões das Assembléias.

Art. 56 - Se a unidade autônoma pertencer à pessoa jurídica ou mais de um proprietário, terá direito a um só voto em assembléia, e para representá-la o indicado deverá apresentar com antecedência mínima de 10 (dez) dias de antecedência, por escrito, junto à secretaria do condomínio, procuração com firma reconhecida dos demais proprietários, observando-se o disposto no artigo 52, parágrafos 9º e 10º.

Art. 57 - Somente por acordo de 2/3 (dois terços) dos condôminos poderão ser feitas modificações ou inovações nas coisas comuns.

Art. 58 - Quando o condômino completar dois meses em atraso com as taxas condominiais ordinárias ou extras, o Conselho Deliberativo determinará a imediata propositura de ação judicial de cobrança, bem como, a aplicação das normas restritivas aqui estabelecidas.

Art. 59 - Poderá o Conselho Deliberativo alugar ou ceder o "casarão" para exploração comercial, sendo que o processo de concessão deverá ser realizado de forma pública, procurando-se sempre a melhor condição para o Condomínio.

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL.: 3391-6161
B. ELDOORDO - CEP 32310-000
CONTAGEM - MG

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM - MG
EM BRANCO



CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Art. 53 – Pelo não cumprimento às disposições desta Convenção, ao Regimento Interno, aos Regulamentos do Condomínio, às decisões tomadas em Assembléia Geral, à Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, dos dispositivos legais aplicados ao Condomínio, às disposições de legislação posterior complementar, ao Código Civil Brasileiro em seus artigos 1.314 a 1.330 – lei 10.406, as normas de conduta previstas no Código Penal no que concerne aos costumes, ficarão os condôminos, seus dependentes, convidados, locatários, serviçais ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades:

§ 1º - ficará o infrator sujeito ao pagamento de multa de até 5 (cinco) taxas de condomínio, exceto nos casos em que houver sido prevista outra penalidade, e em caso de reiteração será aplicado o disposto no artigo 1.337 do Código Civil Brasileiro;

I – Caso o condômino de forma contumaz descumpra as regras estipuladas na Convenção e no Regimento Interno e demais regulamentos aprovados, tornando-se inconveniente, deverá ser expulso do Condomínio, aplicando-se, *in casu*, os termos do Código Civil Brasileiro, devendo o processo de expulsão ficar a cargo do conselho deliberativo.

§ 2º - A inobservância a qualquer parágrafo ou item do artigo 9º desta Convenção poderá implicar em:

I – ser notificado em forma de advertência, por escrito;

II – multa de 1 (uma) a 5 (cinco) vezes o valor da taxa de condomínio, a ser aplicado pelo Conselho Deliberativo por sua própria iniciativa ou provocado pelo condômino prejudicado, ou interessado, devendo a multa ser paga ao Condomínio em boleto de cobrança bancária da taxa de condomínio do mês imediato, mantida ainda a obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da comunicação escrita do Presidente do Conselho Deliberativo ou de quem suas vezes fizer. Assiste ao condômino apenado o direito de recorrer da multa; e para tal o mesmo deve dirigir-se por escrito ao presidente do conselho deliberativo solicitando uma assembléia extraordinária para julgar se a multa deve ou não ser mantida. Junto do requerimento ao conselho o condômino deverá pagar todas as despesas relativas à convocação que deverá ocorrer em trinta dias. Para validade da deliberação desta assembléia, exige-se que a mesma tenha um número de 2/3 (dois terços) de condôminos quite com suas obrigações (taxas) condominiais.

III – processo de expulsão na forma da lei.

§ 3º - Perda do direito de voto e de representação nas Assembléias, se não estiver em dia com o pagamento das contribuições condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pela mesa diretora do Conselho Deliberativo, por infração comprovada da Convenção ou da Lei aplicada a condomínio, ou ainda se estiver gozando de benefício de parcelamento ou em litígio com o condomínio por falta de pagamento;

§ 4º - perda do direito de requisitar convites, em caso de inadimplência de suas obrigações financeiras conforme inciso V do artigo 8º;

§ 5º - O pagamento das quotas condominiais ordinárias ou extras em data posterior à estabelecida será acrescida de multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso sobre o valor devido, e protesto após 30 (trinta) dias de vencido, bem como no caso de reiteração, a aplicação dos termos do artigo 1.137 do Código Civil Brasileiro;

[Handwritten signatures and initials]



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM - MG
EM BRANCO



CAPÍTULO VII DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 52 – A Assembléia Geral é órgão soberano do Condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicados no edital de convocação.

§ 1º - As convocações para Assembléias, tanto ordinárias quanto extraordinárias serão feitas através de anúncios em jornal de boa circulação na região metropolitana de Belo Horizonte, ou por carta registrada ou protocolada aos condôminos, devendo em qualquer dos meios utilizados constar à ordem do dia.

§ 2º - Para a validade das deliberações exige-se pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) dos votos, em primeira convocação, ou qualquer numero em segunda convocação, para a qual exige-se o intervalo de meia hora.

§ 3º - Ordinariamente, na primeira quinzena dos meses de março e de setembro de cada ano, para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do semestre anterior, nos meses de setembro, também para aprovar o orçamento para o novo exercício, para eleger o Conselho Deliberativo ou promover o sorteio de seus componentes e, ainda, tratar de assuntos de interesse geral.

§ 4º - Extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, para deliberar a destituição de qualquer membro do Conselho Deliberativo, ou tratar de assuntos de interesse geral, podendo ser convocada pelo Conselho Deliberativo, pelos membros do Conselho, ou por 10% (dez por cento) dos condôminos em dia com suas obrigações, devendo constar em tal convocação a sua motivação, e o ônus da convocação ficará a cargo de quem a fizer.

§ 5º - As Assembléias serão presididas por qualquer condômino adimplente, exceto os membros da diretoria executiva do Conselho, sendo que o Presidente do Conselho escolherá dentre os presentes, o secretário e o presidente da Assembléia, os quais deverão ser ratificados pelos presentes à reunião.

§ 6º - Eleitos, o presidente e secretário estão automaticamente empossados.

§ 7º - O Secretário da Assembléia verificara o atendimento a esta Convenção, quanto ao numero e legalidade dos condôminos presentes e registrará no livro de atas, na hora, as ocorrências e deliberações havidas, devendo os presentes assinar logo abaixo do presidente da Assembléia e o secretário.

§ 8º - As deliberações das Assembléias, ressalvados os casos do *quorum* especial previstos em Lei ou nesta Convenção, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes aptos ao voto e obrigam, a todos os condôminos, mesmo os ausentes e em débito.

§ 9º - Nas Assembléias cada unidade terá direito a um voto. Caso, por qualquer motivo, uma unidade vier a pertencer a duas ou mais pessoas, dentre elas uma será escolhida para representa-la, e este deverá ser formalmente indicado com apresentação ao presidente do Conselho Deliberativo até cinco dias antes da data da Assembléia, entregue na secretaria do condomínio sob protocolo.

§ 10º - A pessoa jurídica proprietária de unidade deverá, até 5 dias antes da data da Assembléia, fazer prova do seu representante legal, através de estatuto ou contrato social original ou fotocópia autenticada do mesmo, indicando quem de direito para faz-la representar na reunião, entregue na secretaria do condomínio, sob protocolo.



CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL.: 3391-6161
B. ELDERADO - CEP 32310-000
CONTAGEM - MG

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM - MG
EM BRANCO

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
Av. J. César de Oliveira,
1303 - B. Eldorado
CEP: 3210-300 - Tel. 3321-6131
16
CONTAGEM - MG

§ 4º - assinar os cheques do Condomínio e os termos de abertura e fechamento dos livros do Condomínio conjuntamente com o Presidente;

Art. 42 - O Conselho Deliberativo reunir-se-á ordinariamente, pelo menos uma vez, até o terceiro sábado de cada mês para exame de todas as matérias de sua competência.

Art. 43 - O Conselho Deliberativo reunir-se-á extraordinariamente em qualquer tempo, por convocação de seu Presidente, por convocação da maioria de seus membros ou de 10% (dez por cento) dos condôminos em dia com suas obrigações condominiais.

§ único - O local, data e hora, para as reuniões ordinárias ou extraordinárias do Conselho, será sempre afixado, previamente, junto à administração do Condomínio.

Art. 44 - Poderá participar das reuniões do Conselho, o condômino convidado, ou aquele que, por requerimento ao presidente, solicitar representação para tratar assunto de seu interesse ou do interesse da comunidade do condomínio.

Art. 45 - A eleição para os membros do Conselho Deliberativo segue o seguinte procedimento:

§ 1º - o condômino interessado em participar do processo eletivo para composição do Conselho Deliberativo deverá apresentar-se, por escrito, ao secretário do conselho deliberativo, indicando o nome, área de sua propriedade, declaração de ter preenchido os requisitos exigidos para participar do Conselho conforme parágrafos 5º (quinto) e 8º (oitavo) do artigo 34 (trinta e quatro), bem como, o cargo que cada um concorre;

§ 2º - A inscrição será deferida após a verificação dos que atendem as exigências contidas na presente Convenção;

Art. 46 - O candidato deverá formalizar sua candidatura ao secretário do Conselho Deliberativo, até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data da eleição, a qual deverá ser divulgada pelo Presidente do Conselho com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Art. 47 - O Secretário do Conselho Deliberativo providenciará para que todos os Conselheiros e condôminos sejam informados dos nomes, elegibilidade ou inelegibilidade de todos os candidatos , imediatamente após o prazo de encerramento das inscrições referido no artigo anterior.

Art. 48 - Os condôminos votarão por voto secreto, em lista contendo o nome de todos os candidatos , na Assembléia convocada para este fim.

Art. 49 - Estarão eleitos os candidatos mais votados, exigindo-se pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) dos votos, em primeira convocação, ou qualquer numero em segunda convocação, para a qual se exige o intervalo de meia hora.

Art. 50 - Caso não existam inscritos para o processo eleitoral, os membros que comporão o Conselho Deliberativo serão designados, por sorteio, dentre os condôminos em dia com suas obrigações e com o disposto no artigo 47, devendo a assembléia acatar a decisão do condômino sorteado, por escrito, caso não aceite sua indicação por sorteio, promovendo novo sorteio.

Art. 51 - A posse dos eleitos ou sorteados se efetivará no primeiro dia de outubro.

PROCURADOR
JURISCONSULTA
CONTADOR

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
J. César de Oliveira
1303 - B. Eldorado
CEP: 3210-300 - Tel. 3321-6131
CONTAGEM - MG

Estado de Minas Gerais
Companhia Geral de Cartões
Selo de Fiscalização
CUB 15196

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO



15

§ 16º - prestar conta da situação financeira e patrimonial do Condomínio a cada seis meses em Assembléia específica para este fim, emitindo mensalmente balancetes, que deverão ficar afixados na administração do Condomínio;

§ 17º - convocar Assembléia Geral Ordinária na primeira quinzena de setembro de cada ano para a eleição ou sorteio dos membros do Conselho, cuja posse se dará sempre em primeiro de outubro, e Assembléia Geral Extraordinária, sempre que se fizer necessário;

§ 18º - as funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas jurídicas ou físicas, mediante aprovação em reunião do Conselho.

Art. 39 – São atribuições do Presidente do Conselho Deliberativo:

§ 1º - representar o Condomínio perante a administração pública, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente bem como superintender a administração geral do Condomínio, fazendo obedecer às normas da Convenção e Regulamento Interno e às decisões das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, e às decisões do Conselho Deliberativo;

§ 2º - presidir as reuniões do Conselho Deliberativo e abrir as Assembléias do Condomínio;

§ 3º - assinar os cheques do Condomínio e os termos de abertura e fechamento dos livros do Condomínio conjuntamente com o secretário ou o vice-presidente do Conselho Deliberativo;

§ 4º - decretar a perda do mandato do conselheiro que perder a condição de condômino, ou que requerer o seu desligamento do Conselho, ou daquele que faltar a 3 (três) reuniões consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, sem justificativa, convocando e empossando imediatamente, como titular, o suplente;

§ 5º - convocar as reuniões mensais do Conselho Deliberativo, divulgando data, hora e local, e, em casos excepcionais, fazer convocações extraordinárias;

§ 6º - convocar Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária do Condomínio, à ordem do Conselho;

§ 7º - encaminhar à Assembléia Geral, para exame e aprovação, os exames procedidos e as sugestões apresentadas pelo Conselho sobre as propostas orçamentárias, as contas do Condomínio e planos de obras apresentados dentro do orçamento;

§ 8º - votar nas decisões do Conselho somente em caso de empate na votação, proferindo "voto de Minerva", podendo se manifestar sobre o mérito da matéria em seu voto de desempate.

Art. 40 – São atribuições do vice-Presidente do Conselho Deliberativo:

§ 1º - substituir o Presidente em seus impedimentos e suceder-lo em caso de vaga;

§ 2º - quando no exercício da substituição mencionada no parágrafo anterior, detém as mesmas atribuições relacionadas no Art. 39 desta Convenção;

§ 3º - exercer outras tarefas para as quais seja designado pelo Presidente ou pelo Conselho;

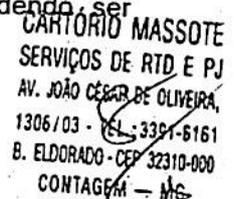
§ 4º - assinar os cheques do Condomínio conjuntamente com o Presidente.

Art. 41 – São atribuições do Secretário:

§ 1º - lavrar as atas das reuniões do Conselho Deliberativo;

§ 2º - redigir as comunicações do Conselho Deliberativo dirigidas aos conselheiros ou a outros órgãos, ou às pessoas a quem se destinarem;

§ 3º - dar suporte ao funcionamento administrativo do Conselho, podendo ser auxiliado e assessorado por funcionário requisitado para este fim;



REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
DE CORTAGEM MG
EM BRANCO

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
Av. João César de Oliveira
13.603 - B. Eldorado
CEP 32310-000 - Tel. 3351-6161
14
CONTAGEM - MG

Art. 35 – O mandato dos membros efetivos do Conselho Deliberativo é de 1 (um) ano, sendo permitida a recondução por igual período, todavia, somente por processo eletivo decorrente da Assembléia Geral Ordinária.

Art. 36 – O Conselho Deliberativo terá uma Mesa Diretora Executiva composta pelo Presidente eleito em Assembléia Ordinária de Condôminos, um vice-Presidente e por um Secretário.

§ 1º - O Conselho escolherá, entre os conselheiros, um vice-Presidente e um Secretário para comporem a Mesa Diretora Executiva do Conselho Deliberativo por períodos de seis meses distintos e consecutivos.

§ 2º - É vedada a reeleição de membro para a Mesa Diretora Executiva quando houver cumprido um biênio ininterrupto de mandato.

Art. 37 – As decisões do Conselho Deliberativo, relacionadas na presente Convenção serão sempre tomadas pela maioria simples de seus membros presentes desde que confirmada a presença mínima de 50% (cinquenta por cento) dos membros efetivos ressalvado *quorum* previsto em contrário nesta Convenção.

Art. 38 – São atribuições privativas do Conselho Deliberativo:

- § 1º - eleger os membros de sua mesa diretora executiva nos termos do artigo 35;
- § 2º - dar posse aos conselheiros eleitos pela Assembléia Geral Ordinária;
- § 3º - escolher os locais para as suas reuniões;
- § 4º - convocar reuniões extraordinárias, mediante requerimento da maioria de seus membros;
- § 5º - criar comissões provisórias ou permanentes para estudos ou elaboração de projetos e tarefas, de interesse do Condomínio;
- § 6º - baixar resoluções normativas regulamentando as disposições da Convenção ou suprimindo suas omissões e lacunas;
- § 7º - elaborar e manter sempre atualizado o Regimento Interno;
- § 8º - convocar Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, desde que esta convocação seja subscrita pela metade de seus membros;
- § 9º - formular política e criar diretrizes para elaboração do orçamento quanto às necessidades do meio ambiente, segurança e todos os demais itens necessários à preservação dos princípios fundamentais do Condomínio, planejar os investimentos e manutenção ordinária das coisas do condomínio e propor o orçamento anual;
- § 10º - organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;
- § 11º - admitir e administrar as relações entre empregados e o Condomínio empregador e fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento anual e normas legais aplicáveis;
- § 12º - autorizar contratação de engenheiros, advogados, peritos, contadores e demais profissionais quando necessário, para a defesa dos interesses do Condomínio;
- § 13º - ter sob a guarda do Conselho todos os livros, documentos, plantas, registros e demais documentos de propriedade do Condomínio;
- § 14º - cobrar, inclusive judicialmente, as quotas condominiais, ordinárias ou extras, aprovadas em Assembléia e que estejam em atraso, bem como cobrar as multas estabelecidas;
- § 15º - notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção do Regimento Interno ou da Lei;

[Handwritten signatures and initials]

Cartório MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
Av. João César de Oliveira
13.603 - B. Eldorado
CEP 32310-000 - Tel. 3351-6161
CONTAGEM - MG
CUB 15194

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM - MG
EM BRANCO



13

presidente será eleito em Assembléia Geral Ordinária. Dentre os presentes à assembléia e sem prejuízo do número mínimo, serão indicados 03 (três) condôminos que formarão o conselho fiscal ou consultivo, conforme determina a lei. Esses conselheiros terão plena autonomia no julgamento da parte contábil e serão desvinculados do conselho deliberativo.

Art. 34 – O Conselho Deliberativo será composto por condôminos, proprietários no Condomínio Nosso Rancho, eleitos Conselheiros em Assembléia Geral Ordinária convocada exclusivamente para esta finalidade.

§ 1º - Caso não haja candidatos, serão sorteados dentre os condôminos aptos presentes à Assembléia até que se complete o número mínimo exigido.

I – O condômino sorteado aceitará o cargo de Conselheiro se for de sua vontade e será aceito pela Assembléia se preencher os requisitos do § 5º deste artigo.

§ 2º - Junto com a eleição ou sorteio dos membros do Conselho, também serão eleitos, ou sorteados, dois suplentes que, em caso de vacância ou impedimento do titular, assumirão a vaga no Conselho.

§ 3º - Na mesma Assembléia, após a formação do Conselho, os condôminos elegerão 2 (dois) Conselheiros para cumprirem mandato de Presidente do Conselho Deliberativo por períodos distintos e consecutivo de 6 (seis) meses cada um.

§ 4º - Caso não se atinja o número mínimo exigido para a formação do Conselho Deliberativo, a mesma Assembléia votará um síndico e um sub-síndico entre os condôminos presentes na assembléia e lhes dará poderes para contratar uma administradora de condomínios.

§ 5º - É vedada a eleição ou sorteio de condômino para conselheiro, ou a permanência no Conselho quando:

I – houver sido destituído pelo Conselho por motivo de improbidade no desempenho administrativo;

II – houver prevaricado no cumprimento desta Convenção;

III – tiver sido advertido por pelo menos duas vezes quanto ao descumprimento de qualquer item desta Convenção, do Regimento Interno ou de regulamentos aprovados, seja ele próprio ou qualquer de seus dependentes ou convidados, nos últimos 48 (quarenta e oito) meses;

IV – estiver inadimplente com suas obrigações financeiras para com o Condomínio;

V – houver processado ou sido processado pelo Condomínio judicialmente por qualquer motivo;

VI – exercer a profissão de corretor de imóveis dentro das dependências do Condomínio;

VII – tiver exercido cargo de diretor, síndico ou de presidente do Conselho do Condomínio por mais de três vezes consecutivas;

VIII – tiver feito financiamento de débitos de taxas condominiais extras ou ordinárias, ou tiver sido protestado nos últimos 48 (quarenta e oito) meses;

IX – O condômino que viva maritalmente, seja casado legalmente ou em concubinato, quando seu cônjuge também for proprietário de outra unidade autônoma, somente poderá participar do Conselho Deliberativo se ambos estiverem em dia com suas obrigações financeiras, e não lhes for aplicada qualquer das restrições previstas nesta Convenção.

[Handwritten signatures and initials]



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO



Art. 24 – A unidade deverá acolher, em sua área, o fluxo pluvial natural das áreas adjacentes;

Art. 25 – A soma das áreas cobertas por edificações, incluídos varandas, terraços, chalés e galpões, não poderá ser superior a 20% (vinte por cento) da área da unidade.

Art. 26 – Não serão permitidas construções com mais de dois pisos em sentido vertical;

Art. 27 – Não serão permitidas edificações sem acabamento externo.

§ único - O projeto de construção deverá ser submetido à análise, conforme estabelecido nesta Convenção em seus incisos I e II do parágrafo 32 do artigo 3º, e aprovação pelo Conselho Deliberativo, não se responsabilizando este por análises técnicas do projeto e da construção.

Art. 28 – É obrigatório o uso de fossas céticas e não será permitido verter água usada, ainda que de cozinha ou banho, em terreno aberto.

Art. 29 – Somente será tolerada a criação e manutenção de animais de características rurais tais como, ovinos, bovinos, suínos, eqüinos e caprinos, quando confinados a suas unidades. Não é permitida a condução dos mesmos pelas ruas do condomínio sem a prévia anuência do Condomínio, exceto animais de montaria quando utilizados pelo proprietário ou familiares a título de equitação.

Art. 30 – É de responsabilidade do proprietário o cuidado com a limpeza, alimentação e manutenção da salubridade de sua criação, mantida sempre nos limites de sua propriedade, estendendo-se esta responsabilidade àquele que de outra forma detiver a posse do imóvel sob qualquer título, e caberá, ao Conselho por seu presidente, o direito de exigir-lhe a retirada imediata de animais doentes ou sem trato adequado por seu proprietário, podendo inclusive exigir comprovação de vacinação dos mesmos.

Art. 31 – Não será permitida criação cujos dejetos provoque mau cheiro, atraia moscas ou mosquitos, cause mal estar ao seu vizinho e de alguma forma, possam efluir para a lagoa, para as nascentes, ou para unidades vizinhas, ainda que carreados pela chuva ou lençol freático.

§ único – O condômino criador deverá apresentar ao Conselho o plano de recolhimento dos dejetos para obter a licença para a criação, sem o que não lhe será permitida a criação, e a inobservância desse parágrafo poderá ensejar advertência e multa.

Art. 32 – Não é permitido o uso de agrotóxicos de qualquer natureza na área do condomínio, seja nas unidades autônomas ou nas áreas comuns.

CAPITULO VI DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 33 – A administração do Condomínio será exercida por um Conselho Deliberativo, formado por um número mínimo de 6 (seis) e máximo de 14 (quatorze) condôminos, cujo



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO



11

descontada sua fração cedida para as vias de circulação em caráter de servidão, e não será divisível em qualquer hipótese;

Art. 19 – Todas as unidades, independente de sua dimensão, deverão reservar uma área de no mínimo 20% (vinte por cento) de sua dimensão, formando corredor com as áreas circunvizinhas, destinadas ao reflorestamento ou manutenção da mata natural preferencialmente;

§ 1º - A cobertura vegetal circundante da lagoa do Condomínio, não poderá ser desmatada de acordo com a legislação vigente, sendo da responsabilidade dos condôminos a sua preservação e custeio;

§ 2º - As nascentes e lagoas situadas nas unidades autônomas ou em seus limites deverão ser preservadas pelos proprietários, não sendo permitido o desmatamento e mau uso em seu entorno, devendo ser observada a legislação aplicável, e as unidades se sujeitam à fiscalização e aplicação de penalidade pela Administração do Condomínio;

Art. 20 – o cercamento entre unidades autônomas e/ou limítrofes, e sua manutenção é de responsabilidade dos proprietários;

§ 1º - Os proprietários devem usar cerca viva para os limites frontais e laterais de suas propriedades e não poderão mura-las em suas divisas laterais ou frontais, podendo mura-las na divisa limítrofe do condomínio.

§ 2º - As unidades que tiverem cães deverão manter cercamento apropriado para garantir seu isolamento, tal como telas e/ou canil.

§ 3º - As unidades localizadas no perímetro limítrofe do condomínio poderão ser muradas pelo proprietário nas divisas externas do condomínio;

§ 4º - O proprietário não poderá avançar sua cerca além dos limites previstos para as vias de circulação, podendo no entanto recuá-la para ajardinamento sem perder direito sobre a parcela de sua área ou reposicionamento de sua cerca.

Art. 21 – O corte de árvores ou qualquer procedimento de derrubada de mata, ou os trabalhos de terraplanagem mecanizados deverão ser precedidos de prévia comunicação pelo proprietário e autorização do conselho conforme o disposto no parágrafo 27 (vinte e sete) do artigo 9º (nono).

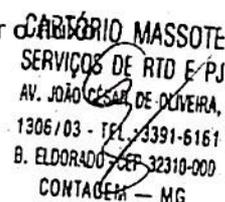
§ 1º - A limpeza de áreas deverá ser seguida de imediato tratamento ou cobertura vegetal de modo a impedir erosões de solo e assoreamento da lagoa;

§ 2º - Não será permitida limpeza com processo de queima ou capina química;

§ 3º - A execução de "entradas" ou "saídas" das unidades autônomas somente poderão ser feitas a partir de servidão original, ficando expressamente proibido o rompimento de cerca limítrofe do condomínio para este fim. O desrespeito a esta regra sujeita o infrator às penalidades previstas nesta Convenção, bem como, a obrigação de reparar a cerca, sob pena de se aplicar o disposto no parágrafo sexto, do artigo 9º e demais cominações judiciais e extrajudiciais, de forma sumária.

Art. 22 – Qualquer edificação deverá estar afastada pelo menos 4m (quatro metros) dos limites laterais e fundos da unidade e 12m (doze metros) em relação à via de circulação, onde o afastamento será contado a partir do limite da via incluídos os acessórios laterais como canaletas de escoamento, meios fios e calçadas.

Art. 23 - Trabalhos de terraplanagem e edificações não poderão comprometer de águas pluviais e deverão estar autorizados pelos órgãos competentes.



[Handwritten signatures and initials]

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CORTAGEM-NG
EM BRANCO

suplemento, que deverá ser paga pelo condômino em até quinze dias depois de avisado. Para qualquer despesa prevista neste artigo deverá haver prestação de contas detalhada, em destaque, no balancete mensal.

§ único – Para a realização de obras que excedem o valor de 15% (quinze por cento) da contribuição mensal total, deverá ser convocada Assembléia Extraordinária que as autorize.

Art. 12 – Haverá um fundo de reserva para a realização de despesa não prevista no orçamento. Será de arrecadação mensal, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor das contribuições condominiais ordinárias, podendo ser movimentado pelo Conselho Deliberativo nas condições previstas no art. 11º e § 2º deste artigo.

§ 1º O fundo de reserva deverá ser contabilizado em separado das despesas ordinárias e deverá ser movimentado em conta bancária distinta.

§ 2º - O Conselho Deliberativo poderá encaminhar, à aprovação em Assembléia, projetos de melhorias no condomínio, que não tenham sido contemplados pelo orçamento anual, para aplicação de recursos do fundo de reserva quando este atingir valor equivalente a 20% (vinte por cento) das contribuições ordinárias.

Art. 13 - As cotas condominiais ordinárias serão cobradas mensalmente, devendo ser pagas pelo condômino até o 2º (segundo) dia de cada mês. Após o vencimento haverá acréscimo de 2%(dois por cento) de multa e mora de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso. O condômino que não receber o documento para o pagamento até o vigésimo dia do mês anterior à data de vencimento, será responsável pela solicitação de 2ª (segunda) via em tempo hábil para o recolhimento na data aprazada, e o não pagamento da taxa condominial após 30(trinta) dias do vencimento será levada a protesto, independente de comunicação ao proprietário.

§ único – A cobrança das cotas extraordinárias, aprovadas em Assembléia, poderá ser efetuada em datas diversas.

CAPÍTULO V DA DESTINAÇÃO, USO E FRUIÇÃO

Art. 14 – As chácaras têm destinação residencial e de lazer familiar, e para sua fruição deverá ser observado os termos desta Convenção;

Art. 15 – Aos proprietários, seus dependentes, locatários, serviçais ou moradores a qualquer título, é vedado o uso das partes comuns do Condomínio para depósitos de qualquer natureza;

Art. 16 – É proibido a comercialização de bebidas alcoólicas nas áreas comuns do Condomínio e unidades autônomas;

Art. 17 – A unidade autônoma será de natureza rural, quando tiver área com dimensão igual ou superior a 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados) e estiver inscrita no INCRA, ou será de natureza não rural quando sua área total, originada de fracionamento, não atender a exigência mínima para área rural;

Art. 18 – A área mínima para cada unidade autônoma será de 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), com o mínimo de 10m (dez metros lineares) de frente,

[Handwritten signatures and initials]





9

II – Considera-se como uma única unidade autônoma, e a esta caberá uma cota contribuição para efeito de pagamento das despesas condominiais, as áreas pertencentes a um único proprietário desde que sejam áreas contíguas e adquiridas antes da presente Convenção, independentemente de sua dimensão;

III – A unidade autônoma adquirida em condomínio, por mais de um proprietário, responderá às despesas comuns com tantas cotas quanto for o número de proprietários, e cada co-proprietário nominalmente, em igual parcela, independentemente da proporção de seu quinhão;

IV – A unidade autônoma tida em condomínio, cujos proprietários forem comprovadamente de parentesco direto de primeiro grau, responderá por uma única cota;

V – A unidade autônoma em que se edificar em seu domínio mais de uma unidade habitacional, será cobrado o acréscimo de (20%) vinte por cento do valor da cota por cada unidade habitacional edificada, independentemente do número de proprietários ou de grau de parentesco. Este acréscimo será incluído em cobrança em nome do proprietário por ela responsável. Não se considera para este efeito a edificação, única, destinada a caseiros ou serviços até 36 m² (trinta e seis metros quadrados).

§ 2º - A reunificação das novas unidades criadas com a sub-divisão feita "ad libitum" pela incorporadora G5 AGROPECUÁRIA nas glebas originais do chaceamento, quando contíguas e reunificadas para um só proprietário até o limite da metragem da gleba que lhes deu origem, desde que satisfeito o mesmo procedimento de aprovação previsto para o fracionamento nesta convenção e após comprovado o novo registro com matrícula unitária em cartório, poderá voltar à contribuição unitária.

§ 3º - A Administração é responsável pela atualização e divulgação mensal em local visível e de livre acesso, do orçamento para cobrir todas as despesas, incluindo no rateio mensal a previsão para o pagamento da folha de pessoal somados aos encargos sociais totais, as despesas rateadas para férias, 13º salário, 50% de FGTS e previsão para pagamento de eventuais dívidas trabalhistas já condenadas, ao que se obriguem os senhores condôminos sem necessidade de previa aprovação. A arrecadação para pagamento de férias, 13º salários e 50% do recolhimento de FGTS, deverão ser contabilizados separadamente, e disponíveis exclusivamente para este fim.

§ 4º - A cobrança das taxas condominiais, de qualquer natureza, será feita através de boleto bancário, emitido por instituição bancária, a qual está autorizada a promover o protesto dos títulos em mora;

§ 5º - O não pagamento das taxas condominiais sujeitará o condômino a procedimento de execução judicial forçada, conforme preceitos do artigo 12 da lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, bem como preceitos do artigo 585, inciso IV, do Código de Processo Civil.

§ 6º - A ação de execução será instruída com cópia dos boletos bancários não quitados, cópia dos respectivos instrumentos de protesto, cópia da ata de assembléia contendo os valores das taxas condominiais e cópia da presente convenção do condomínio.

§ 7º - O condomínio Nosso Rancho, está autorizado a emitir letra de câmbio para a cobrança judicial.

Art. 11 – As despesas referentes a consertos e obras necessárias nas partes comuns do Condomínio e não previstas no orçamento, até o valor de 15% (quinze por cento) da contribuição mensal total, deverão ser autorizadas pelo Conselho Deliberativo independentemente de convocação de Assembléia Geral Extraordinária, utilizando-se especificamente o Fundo de Reservas. Caso o saldo existente em Fundo de Reserva seja insuficiente, o presidente da mesa diretora providenciará chamada extra para o rateio.

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL.: 3391-6161
B. ELDOADO - CEP 32310-000
CONTAGEM - MG

§ 29º - É expressamente proibido ultrapassar a velocidade de 30 km/h (trinta quilômetros por hora) nas vias comuns do condomínio, por qualquer tipo de veículo, motorizado ou não, exceto os de serviço do condomínio no atendimento a situações especiais;

§ 30º - É obrigatório ao proprietário, ou detentor da posse na ausência daquele, requerer ao Conselho Deliberativo, autorização para iniciar construção em sua unidade, obedecendo aos requisitos desta Convenção, apresentando previamente comprovação de propriedade, e regularidade da unidade com as obrigações condominiais, e sendo que:

I - a soma das áreas cobertas das edificações não seja superior a 20% (vinte por cento) da área de sua unidade;

II - o projeto contenha plantas e especificações elaboradas por profissional habilitado;

III - não será permitido a execução de obras em unidade inadimplente com suas obrigações com o Condomínio;

IV - a administração terá o dever de não permitir a entrada de material e operários para a unidade inadimplente;

§ 31º - tratar com educação e respeito funcionários do condomínio ou não, evitando-se a utilização de expressões injuriosas para com os mesmos. Comprovado o uso de expressões injuriosas, aquele que a usou será notificado pela administração como falta leve; no caso de reincidência continuada constituirá em falta grave e poderá ser processado por injúria, calúnia e difamação;

§ 32º - permitir que os funcionários do Condomínio lotados na vigilância inspecionem os veículos dos condôminos, sempre que solicitado;

§ 33º - a inobservância de qualquer item deste artigo, sujeitará o proprietário às penalidades previstas nesta Convenção, sem prejuízo das medidas legais.

CAPITULO IV DAS DESPESAS ATRIBUÍDAS AOS CONDÔMINOS

Art. 10 - São conferidas despesas que serão suportadas por todos os condôminos, na proporção determinada pelo parágrafo primeiro deste artigo:

I - aquelas constantes do orçamento anual aprovado em Assembléia Geral, necessárias à administração, à conservação das coisas comuns, à vigilância, e ao cumprimento de todas as obrigações legais do Condomínio;

II - as despesas para melhorias planejadas para o Condomínio desde que previamente programadas, orçadas e aprovadas, e cuja arrecadação devesse ser movimentada em conta exclusiva para este fim, vedada sua utilização em outra aplicação sem a previa autorização em Assembléia;

III - as despesas emergenciais para garantir trafegabilidade e acesso do condômino à sua propriedade;

IV - as despesas emergenciais em áreas comuns que coloquem em risco iminente os condôminos, seu patrimônio ou o patrimônio do condomínio.

§ 1º - As despesas comuns serão rateadas em cotas iguais a todos os proprietários e co-proprietários independente do tamanho de sua propriedade ou de sua fração na propriedade;

I - Considera-se como única unidade autônoma, e a esta caberá uma cota contribuição para efeito de pagamento das despesas condominiais, as áreas pertencentes a um único proprietário até o limite da planta original do condomínio, conforme definido no artigo 2º inciso II, desde que sejam áreas contíguas unificadas ou reunificadas conforme previsto nesta Convenção;

[Handwritten signatures and initials]





§ 18º - o condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua conta o risco, o ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do Condomínio, ou a terceiros. É também proibida a manutenção de entulho no interior de sua unidade por tempo que a administração julgar excessivo, ocasião em que o condômino será advertido;

§ 19º - é proibido manter e guardar nas unidades ou nas partes comuns, substâncias perigosas à segurança do Condomínio ou de seus proprietários, tais como inflamáveis e explosivos;

§ 20º - é proibido ceder, locar ou transferir a qualquer título a chácara à pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, ou converter em pontos de encontro ou dormitório, agremiações política ou assemelhados, que afastem da destinação residencial e familiar do Condomínio;

§ 21º - é proibido a locação da chácara para festas, ou para qualquer evento;
I - a execução de festas ou eventos pelos proprietários em suas áreas, deverá ser precedida de comunicação à Administração, com identificação dos participantes e tempo de permanência;

§ 22º - é proibida a utilização da chácara para atividades industriais prejudiciais ao meio ambiente, às leis, e às normas desta Convenção, e ainda, para atividades comerciais que permitam acesso a convidados de qualquer natureza, ou a empregados do condomínio, ou a empregados das unidades autônomas ou a qualquer pessoa estranha ao universo de condôminos; e é expressamente proibida a exploração de bares ou assemelhados em qualquer unidade, sendo também expressamente proibido o uso de agrotóxicos de qualquer natureza;

§ 23º - é proibida o acesso ao Condomínio e a presença, nas áreas comuns, de vendedores externos e propagandistas. É também proibido, mesmo que por condômino, o uso de qualquer aparelho de som por si ou instalado em qualquer veículo, para fins de propagandas ou saudações, ou em volume alto;

§ 24º - é proibida a permanência de qualquer animal nas áreas comuns, em especial bovinos e eqüinos, mesmo "amarrados", e/ou vigiados por empregado, sendo que os proprietários dos mesmos estarão sujeitos às penalidades de advertência por escrito e multa, no caso de reincidência, de até 5 (cinco) taxas de condomínio, que será cobrada junto com a taxa de condomínio no mês seguinte ao fato gerador. Com exceção para animais silvestres naturais do local. Em se tratando de caninos, os mesmos deverão ser conduzidos por seus donos com guia e coleira de identificação de propriedade. Caninos de grande porte e/ou bravios, deverão estar também com focinheira;

§ 25º - não praticar a caça e/ou captura de animais silvestres dentro do Condomínio;

§ 26º - não praticar a pesca de maneira predatória na lagoa do Condomínio, usando "fisgas", "tarrafas", redes, "arrastões", espinhéis e anzóis de espera;

§ 27º - é proibido o desmatamento, extração e limpeza mecanizada de unidades sem prévia programação da área a ser trabalhada, e sem autorização do IEF, IBAMA e IGAM, submetida por escrito à autorização da Administração, autorização esta que deverá ser deferida ou indeferida também por escrito, excetuando-se a capina manual de manutenção e preparo de terreno. Todavia, ainda que o condômino apresente autorização dos órgãos acima citados, o conselho administrativo terá poderes para exigir modificação na programação em razão de possíveis prejuízos a outras unidades e ao condomínio;

§ 28º - Não permitir que seus serviços frequentem a área comum;



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO



providenciará no regulamento interno o "modus operandi" destas vistorias. A recusa à vistoria por parte do condômino por mais de 2 (duas) vezes no prazo de 30 (trinta) dias caracterizará falta grave;

§ 12º - manter em perfeito estado de conservação a área de preservação ambiental, conforme legislação aplicável, em especial as nascentes, não sendo permitido desmatamento ou drenagem destas áreas, nem o represamento de nascentes que alimentem a lagoa do condomínio ou a criação de animais nas áreas circunvizinhas às nascentes;

§ 13º - manter as instalações elétricas, fluviais e demais construções de modo que não cause danos nem prejuízos à coletividade;

§ 14º - quando fizer uso da lagoa:

I - não utilizar veículo motorizados na lagoa exceto pelo condomínio para salvamento de afogados ou necessidade de manutenção na lagoa;

II - qualquer equipamento náutico utilizado deverá, após o uso, ser recolhido à área do proprietário, até normas futuras expressas em regulamento interno;

III - será obrigatória a utilização de coletes salva-vidas quando do uso de equipamentos náuticos.

IV - Não fazer e não permitir, em hipótese alguma, o cercamento de área da lagoa, em benefício próprio ou de outrem, seja a que título for.

§ 15º - não permitir o uso de qualquer tipo de veículo por pessoas que não preencham os requisitos legais;

§ 16º - é dever do proprietário, manter seu endereço atualizado junto à administração do condomínio e zelar pela segurança interna da sua propriedade. E caberá a cada condômino a iniciativa e o ônus pela conservação e reparação das áreas privadas no que concerne à cobertura vegetal e nascente, bem como a rede elétrica e de telefone;

§ 17º - é dever de cada condômino a manutenção da alameda em frente a sua chácara limpa, capinada, com drenagem para águas pluviais na entrada de veículos, e reparar, por sua conta, todos e quaisquer danos causados nas partes comuns ou a quaisquer das demais unidades do Condomínio, seja por si, por qualquer pessoa de sua dependência, por seu convidado, empregado ou seus animais ou veículos, bem como por instalações defeituosas em sua unidade não reparadas a tempo, sem prejuízo de ainda responder pelas sanções previstas quando por inobservância de regras a todos imposta, devendo o condômino prejudicado acionar a justiça para ressarcimento dos danos sofridos, ficando o Conselho Deliberativo como testemunho de fé na ação.

I - Para o ajuste da indenização devida, referida no § 17, o condômino deverá comparecer à reunião do Conselho, por convocação, quando se acordará, se registrará prazos, valores e forma da indenização por ele devida, colhendo-se em documento a assinatura do condômino e de pelo menos três conselheiros. Tal documento terá validade para cobrança judicial ou extrajudicial. Quando se tratar de indenização ao Condomínio, a cobrança será incluída no boleto bancário de condomínio próximo a vencer.

II - Faltando o condômino convocado à reunião, será feito, pelo Conselho, o documento de ajuste da indenização devida pelo condômino responsável e o mesmo será notificado por correspondência registrada ou sob recibo. Não havendo acordo, a cobrança judicial deverá ser executada pelo condômino prejudicado e deverá ser, preferencialmente, entregue ao advogado do condomínio, ficando o Conselho Deliberativo, na ação, como testemunho de fé. Quando se tratar de indenização ao Condomínio, será incluída no boleto bancário do condomínio próximo a vencer e, da mesma forma, esta notificação terá validade para cobrança judicial ou extrajudicial.



MINISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CORTALEM-MS
EM BRANCO



assinada pelo cedente e pelo cessionário do conhecimento da convenção e do regimento interno e da data em que a unidade será desocupada.;

b) aos detentores de contrato, hóspedes ou visitantes é vedada a emissão de convites para as áreas comuns;

c) a locação não exime a responsabilidade do proprietário pelas obrigações de sua unidade e pelos atos do locatário e seus convidados;

d) Passar procuração, registrada em cartório, a outra pessoa para administrar sua propriedade, todavia, caso esse procurador, seus convidados ou serviço contratado pelo mesmo, venham a causar transtornos à administração a procuração será cancelada pela administração do condomínio e será solicitada a retirada do condomínio do procurador, convidado ou serviço e seus familiares, se houver, num prazo de 72 (setenta e duas) horas, prorrogáveis por mais 48 (quarenta e oito) horas a critério da administração.

e) não é permitido a locação, cessão ou empréstimo a agremiações, instituições políticas, religiosas, esportivas, policiais e também a de qualquer outra natureza que possa dificultar à administração o controle, identificação prévia, e limitação ao número de usuários;

VIII – construir em suas unidades edificações, cujas plantas e especificações tenham sido previamente submetidas e aprovadas pelo Conselho Deliberativo, bem como, que a soma das áreas cobertas destas edificações não seja superior a 20% (vinte por cento) da área de sua unidade e não contrarie as normas estabelecidas nesta Convenção ou em regulamento complementar aprovado em Assembléia Geral.

Art.9º - São deveres dos Condôminos:

§ 1º - cumprir e fazer cumprir, por si, seu cônjuge, companheira(o), herdeiros, familiares, locatários, cessionários, serviços, visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção, no Regimento Interno, na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no Código Civil Brasileiro e Código Penal no que concerne a comportamento;

§ 2º - concorrer para as despesas comuns, na proporção fixada pelo Capítulo III desta Convenção, de acordo com o orçamento anualmente fixado por Assembléia Geral, ou alterações subsequentes, também aprovadas por Assembléia Extraordinária, recolhendo as quotas nos prazos estabelecidos;

§ 3º - responder pelas multas aplicadas pelo Conselho Deliberativo, por infração comprovada desta Convenção, do Regimento Interno, demais Regulamentos ou da Lei n.º 4.591/64, do Código Civil e do Código Penal no que concerne a norma de comportamento;

§ 4º - respeitar o silêncio especialmente após as 22 horas conforme a lei;

§ 5º - zelar pela conservação e asseio das áreas comuns do Condomínio;

§ 6º - cercar sua unidade autônoma, inclusive as limítrofes, conforme previsto nesta Convenção, podendo o Condomínio, após 30 (trinta) dias da notificação ao condômino, fazer o cercamento e cobrar o custo ao condômino junto com a taxa condominial do mês seguinte ao fato gerador, caso o condômino não execute o cercamento;

§ 7º - não fazer foguetório nem soltar balões;

§ 8º - não deixar vasilhames dispersos em sua chácara, de modo que possam acarretar acúmulo de água, tendo em vista a proliferação de mosquitos, em especial o da "dengue";

§ 9º - comunicar ao Conselho Deliberativo qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, e tomar providências cabíveis junto às autoridades sanitárias;

§ 10º - fazer pessoal e permanente acompanhamento de seus convidados quando eles estiverem em áreas comuns do Condomínio;

§ 11º - permitir acesso à(s) pessoa(s) designada(s) em assembleia, às unidades autônomas, para vistorias e acompanhá-las sempre, se necessário.

[Handwritten signatures and initials]

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL. 3391-6161
B. ELDORADO - CEP 32310-000
CONTAGEM - MG

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
Av. João César de Oliveira,
1308-33 - B. Ercado
CEP 32510-000 - Tel. 3351-6161
4
CONTAGEM - MG

CAPITULO III
DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 8º - São direitos dos condôminos

- I – usar, gozar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas, como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno, demais regulamentos da mesma decorrente, da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, das demais leis aplicáveis, Código Civil Brasileiro em especial dos artigos 1.314 a 1.330, e normas da moral, especificamente o Código Penal no que concerne aos usos e costumes;
- II – comparecer ou fazer-se representar, *in casu*, por procuração com firma reconhecida em cartório com poderes específicos para tal, nas assembleias gerais ou extraordinárias do Condomínio, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que quites com o pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extras, sendo proibido ao mandatário representar mais de um (1) mandante.
- III – solicitar informações, por escrito e em duas vias ao conselho deliberativo, desde que esteja em dias com suas obrigações perante o Condomínio e não tenha sido protestado, sobre questões atinentes à administração do Condomínio, no que deverá ser respondido, por escrito, em até 10(dez) dias úteis, e em caso de número excessivo de documentos solicitados, o prazo poderá ser ultrapassado em até 20 (vinte) dias úteis, sendo o custo de eventuais cópias de responsabilidade do solicitante, ficando a 2ª (segunda) via da solicitação em poder do solicitante e na qual a administração dará recibo da 1ª (primeira) via.
- IV – fazer consignar no livro de Sugestões e Reclamações, desacordos ou protestos contra os atos que considerem prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao presidente do Conselho Deliberativo, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;
- V – Fazer uso das partes comuns do Condomínio (casarão, prainha e pesca), sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, pela Convenção e pelo Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais proprietários. Ressalte-se, por necessário, que somente poderá fazer uso da área comum o condômino quite com o pagamento das taxas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias, sendo proibido a emissão de convites aos inadimplentes. O uso repetido da área comum por mais de 2 (duas) vezes por condômino inadimplente, caracterizará falta grave, ficando o fato registrado em boletim de ocorrência (BO), constando data e horário do cometimento da infração, com testemunho de qualquer proprietário que queira testemunhar. A operacionalidade e afirmação da infração ficarão a critério do conselho deliberativo.;
- VI – acesso à área comum, pelo proprietário, acompanhando seus convidados em número nunca superior a 5 (cinco). Casos excepcionais serão analisados pela administração e sua autorização não constituirá precedente generalizado;
- VII – locar ou ceder sua unidade a terceiros, não se permitindo fracionamento da mesma para tal fim, e desde que:
 - a) seja previamente submetido e aprovado pelo Conselho Deliberativo o contrato próprio, seja de locação ou de cessão, quando esta for por mais de 15(quinze)dias, especificando a finalidade e condições de uso, identificação completa dos contratados, inclusive das pessoas físicas responsáveis em caso de contratação por pessoa jurídica, e constando, no contrato, a declaração expressa do conhecimento desta Convenção, do Regimento Interno e demais Regulamentos do Condomínio. No caso de cessão temporária, de até 15 (quinze) dias para pessoa física o contrato retro citado não será exigido, valendo contudo as outras exigências tais como: identificação completa do cessionário, declaração

[Handwritten signatures and initials]

RECEBAM OS SENHORES
CONDÔMINOS
E PROPRIETÁRIOS
DA UNIDADE Nº 1312
EM 13/08/2013
O PRESIDENTE DO CONSELHO DELIBERATIVO
E O SECRETÁRIO

Federação Brasileira de Cartórios
de Minas Gerais
Conselho de Classe de Minas
Selo de Fiscalização
CUB 15184

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
Av. João César de Oliveira,
1308-33 - B. Ercado
CEP 32510-000 - Tel. 3351-6161
CONTAGEM - MG



3

II – Após a aprovação da proposta de fracionamento pelo Conselho, o proprietário deverá solicitar, ao Presidente do Conselho, a convocação de Assembléia Geral Extraordinária específica para aprovação, ou não, do desmembramento e alteração da planta prevista no Art. 2º item II-a a partir da qual, se aprovado, estará gerada uma nova unidade autônoma perante o Condomínio, com todas as obrigações condominiais. É de responsabilidade do condômino solicitante o pagamento da taxa de condomínio respectiva, bem como de todas as despesas que se fizerem necessárias a partir de então em decorrência da alteração, seja para elaboração de plantas, taxas ou documentos para os órgãos públicos ou cartórios. As despesas para convocação de Assembléia, deste caso específico, correrá a cargo do(s) condômino(s) interessado(s) que deverá(o) salda-la antecipadamente, através de boleto bancário próprio expedido pelo Condomínio, para expedição do edital de convocação.

III- Ocorrendo fracionamento ou venda sem comunicação ao Condomínio, o condômino responsável será multado de acordo com a previsão desta Convenção, por falta grave, em razão e descumprimento de norma expressa, e o pretense comprador expressamente proibido de tomar posse, gozar ou fruir da propriedade, ficando ainda o proprietário sujeito às restrições e penalidades da Lei.

IV – Em caso do proprietário desistir do desmembramento após aprovação em Assembléia Geral, e sendo possível a reversão, deverá solicitá-la por escrito ao Conselho Deliberativo do condomínio, sendo que:

a) não lhe caberá qualquer restituição das importâncias pagas a título de taxas ordinárias ou extraordinárias ou outras quaisquer pagas em função da solicitação do desmembramento, mesmo em caso de sua nulidade, até a data da Assembléia, convocada para tomar conhecimento da revogação do ato;

b) a revogação do fracionamento/desmembramento deverá ser formalizada em Assembléia Geral, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, com as despesas por conta do condômino interessado.

Art. 7º - A alienação, sob qualquer forma, de qualquer unidade autônoma do Condomínio, ou fração de unidade, deverá ser comunicada por escrito ao Conselho Deliberativo, acompanhada de cópia do documento que a efetivou, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, permanecendo o antigo proprietário responsável por todos os encargos da unidade até a data das efetivas comprovações, ressalvadas ainda, após este prazo, as disposições em lei ou pacto contratual.

§ 1º - Os corretores de imóveis somente poderão ter acesso às dependências do Condomínio mediante autorização escrita do proprietário, identificando o corretor autorizado e a unidade de sua propriedade a ser visitada, sendo a visita previamente agendada com a Administração, com identificação do comprador, e os pretendidos compradores só terão acesso às dependências do condomínio, quando apresentados à administração do condomínio para que haja o esclarecimento da situação jurídica e financeira da unidade que está sendo vendida.

§ 2º - As visitas terão o tempo máximo de quarenta minutos, podendo ser acompanhadas por funcionário do condomínio a critério da administração.

§ 3º - O corretor de imóveis que não observar esta regra não poderá, em tempo algum, exercer o seu ofício nas dependências do condomínio.

§ 4º - O pretense comprador deverá dar ciência, em livro próprio, do recebimento e/ou conhecimento da Convenção do Condomínio e da situação do imóvel perante o Condomínio.

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL. 3391-6161
B. ELDOORDO, CEP 32310-000
CONTAGEM - MG

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
DE CONTAGEM-MG
EM BRANCO



j) as obras incorporadas às vias de circulação para sua manutenção, melhoramento e outras que forem construídas visando o bem comum.

II – São unidades autônomas assim caracterizadas:

a) conforme planta do condomínio, em vigor, à época do registro desta convenção, são consideradas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades autônomas, rurais ou não rurais, em dimensões variáveis, porém nunca inferior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não se admitindo, a qualquer título, parcelamento inferior ao tamanho acima citado, e todas as suas instalações internas conforme as plantas e especificações técnicas, bem como as cercas divisórias;

b) são consideradas passagem de servidão as estradas e vias já implantadas em áreas limítrofes entre unidades autônomas, e entre as áreas comuns e as unidades autônomas, que são necessárias à circulação e acesso a estas unidades e às circunvizinhas. A qualquer outra passagem que venha a ser implantada em virtude de sub-divisão, o ônus será do condômino interessado.

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO E DA DIVISÃO DAS UNIDADES

Art. 3º - Não será permitido o fracionamento de unidade que obrigue o condomínio a executar novas vias de servidão para seu acesso.

Art. 4º- Não será permitido fracionamento de unidade que resulte frente para a via de acesso da servidão inferior a 10 (dez) metros.

Art. 5º- Não será permitido o fracionamento de unidade em área inferior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 6º - Qualquer permuta, compra/venda, fracionamento ou desmembramento das unidades existentes deverá ser antes requerido ao Conselho Deliberativo para análise, sendo indispensável o atendimento aos requisitos desta Convenção para deferimento, o que deverá ser feito em trinta (30) dias. A solicitação deverá estar instruída de:

a) documentação comprobatória de propriedade definitiva da unidade a ser fracionada;

b) comprovação de estar em dia com suas obrigações (taxas condominiais) com o condomínio;

c) plantas da situação atual e da proposta, com levantamento topográfico de medição da área original e das áreas das novas unidades propostas, bem como planta da nova situação geral abrangendo todo o condomínio, firmado por profissional habilitado, inclusive aquelas que atendam o formato exigido pelos CARTÓRIOS, pela PREFEITURA DE CONTAGEM e pelo "INCRA", quando for o caso;

d) somente será aceita para análise a solicitação que estiver com a documentação completa;

e) o Conselho poderá exigir outros documentos que se fizerem necessários à perfeita análise, bem como outros que vierem a ser solicitados por legislação pertinente ao fracionamento de áreas;

f) a falta de qualquer documento exigido implica em suspensão do prazo para análise.

I – O Conselho somente poderá aprovar a proposta que atender aos requisitos desta Convenção e que não fira a legislação.



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE QUILMES/RS
EM BRANCO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS	
CONTAGEM - MG	
Lei 15.424 de 30/12/2004	
Emblemas:	RS 36,53
TFJ:	RS 14,34
Total:	RS 50,87



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO NOSSO RANCHO

A presente convenção substitui a de nº 2058Z, livro C 16, registrada no Cartório Massote em 02/02/1994, estabelecendo novas normas para a administração, conservação e ordem interna do Condomínio Nosso Rancho e será regida pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, pela legislação posterior complementar, pelos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil Brasileiro Lei 10.406 de 10/01/2003, pelas disposições gerais desta Convenção, pelo Regimento Interno, e demais Regulamentos aprovados por Assembléia Geral, dentro das formalidades legais e do *quorum* legal ou convencionalmente previsto. Esta convenção, que será devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, é obrigatória para todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos votos representativos das unidades autônomas do Condomínio contados entre aquelas que estiverem em dia com suas obrigações financeiras perante o Condomínio. O Regimento Interno e demais Regulamentos poderão ser modificados, por maioria absoluta das unidades autônomas do Condomínio em dia com suas obrigações financeiras, em Assembléia Geral especificamente convocada.

CAPÍTULO I DA PROPRIEDADE

Art. 1º - O Condomínio se denomina CONDOMINIO NOSSO RANCHO, tem sede e foro no Município de Contagem, com endereço à Rua dos Coqueiros, nº 9, CEP 32.059.078, bairro Ipê Amarelo, no município de Contagem - MG.

§ Único - O Condomínio Nosso Rancho é um condomínio horizontal, fechado, de áreas mistas, podendo ser rurais ou não rurais.

Art. 2º - O Condomínio Nosso Rancho é constituído de áreas e coisas comuns a todos os condôminos e de unidades autônomas em dimensões variadas, de propriedade exclusiva a cada condômino, as quais incluem as vias de circulação em servidão.

I - São áreas e coisas comuns ao Condomínio as quais são inalienáveis e indivisíveis:

- toda a área contida no interior do perímetro do condomínio e que não for de propriedade exclusiva de condôminos, e as edificações nela erguidas;
- a lagoa originada pela barragem construída entre a Alameda dos Coqueiros e Alameda dos Ipês;
- a barragem e terras adjacentes até os limites das propriedades dos condôminos conforme planta do condomínio e memorial descritivo de cada propriedade;
- a vazante da barragem até o limite do condomínio com a faixa de servidão da Cemig;
- as florestas existentes em áreas comuns e toda arborização que vier a ser plantada nestas áreas;
- a edificação da antiga fazenda conhecida como "Casarão", situado à margem da lagoa na alameda das Cerejeiras;
- as portarias;
- as edificações e instalações que forem aprovadas para uso comum dos condôminos, para uso da administração ou para uso do serviço de vigilância do condomínio;
- as redes de condução de eletricidade, de telefonia e outras que, aprovadas, forem implantadas para uso comum dos condôminos;



[Handwritten signatures]

CARTÓRIO MASSOTE
SERVIÇOS DE RTD E PJ
AV. JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA,
1306/03 - TEL.: 3391-6161
B. EL DORADO - CEP 32310-000
CONTAGEM - MG