

ESTATUTO ANTIGO VÁLIDO ATÉ 30/06/2007

ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DO CONDOMÍNIO QUINTAS DA JANGADA – 2ª e 3ª SEÇÕES

CAPÍTULO 1 – DA DENOMINAÇÃO SOCIAL SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO

Artigo 1º – A Associação do Condomínio Quintas da Jangada – 2ª. e 3ª. seções – com o registro N ° 227350880001-22 no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, denominada também, Condomínio Quintas da Jangada, é uma associação, sem fins lucrativos, com sede na cidade de Ibitaré, Minas Gerais, de duração indeterminada, regida por este estatuto e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º – A associação tem personalidade distinta da de seus associados, que não responderão por seus compromissos.

Artigo 3º – A associação tem como objeto a conservação da qualidade ambiental existente na área do loteamento denominado Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, cujo fechamento perimetral foi aprovado pelo Município de Ibitaré – MG, através da lei 1782, de 27 de dezembro de 2004, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob o N ° 3241, no livro B9 em maio de 2005, incluindo o manejo qualificado da flora e preservação da fauna locais, assim como seu enriquecimento, a melhoria das condições de vida no loteamento e sua integração à natureza, o cultivo da vida associativa, compreendendo a representação dos interesses da associação e de seus associados junto aos órgãos públicos, conservação e aprimoramento das acessões e benfeitorias do loteamento, implementação de atividades culturais, recreativas, de esportes e de lazer para seus integrantes, e, especialmente, a prestação de serviços, a serem prestados ou colocados à disposição de todos os titulares de lotes ou frações de lotes:

- a) Vigilância das áreas do condomínio.
- b) Limpeza, conservação, arborização e sinalização de ruas, praças e logradouros do condomínio;
- c) Limpeza e conservação e manutenção das áreas verdes incluindo seu mobiliário e equipamento urbano;
- d) Controle de acesso de veículos e pessoas ao Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, para garantia da segurança da população, em geral, e dos moradores;
- e) Atuação junto aos órgãos públicos e às concessionárias de serviços públicos, visando à tomada de providencias para a manutenção de infra-estrutura urbana;
- f) Regulamentação do uso das áreas e partes comuns do Condomínio Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções;
- g) Controle, manutenção e operação de áreas de esporte e lazer;
- h) Gestão das áreas publicas integrantes do Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, através de permissão de direito real de uso, concedida pelo Município de Ibitaré, ou

através de outro instrumento com efeitos semelhantes, conforme a lei 1792, de 27 de dezembro de 2004, daquele município e legislação superveniente;

- i) Prestar serviços aos associados moradores do Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, tais como: fechamento do perímetro do Condomínio; implantação de sistema de segurança, com sistema de portaria e identificação de visitantes; limpeza dos logradouros públicos; e preservação e manutenção das áreas institucionais;
- j) Representar os associados em seus interesses comuns, em juízo ou fora dele.

Parágrafo 1º – A associação poderá, mediante aprovação da assembléia, assinar convênios e contratos com órgãos públicos, organizações não governamentais e sociedades.

Parágrafo 2º – Os lotes/casas do Condomínio são de uso exclusivamente residencial, não podendo ser utilizados para fins comerciais que envolvam circulação regular, contínua e repetida de clientes ou pessoas não pertencentes ao quadro de Associados. As situações duvidosas ou especiais, serão decididas pela Assembléia de Associados.

CAPÍTULO II – DOS ASSOCIADOS

Artigo 4º – Os associados são pessoas naturais ou jurídicas, proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de direitos sobre imóveis localizados no Bairro Quintas da Jangada – 2ª e 3ª Seções, Município de Ibirité, Estado de Minas Gerais. Assim a aquisição de imóveis no loteamento, automaticamente, elevam o comprador a condição de associado e, como tal, obrigam-no ao cumprimento das obrigações e responsabilidades previstos neste estatuto.

Parágrafo 1º – Na hipótese de não ser plena a propriedade, será inscrito como associado o titular do domínio útil, uso ou usufruto do imóvel.

Parágrafo 2º – No caso de co-proprietários ou co-titulares de direitos aos imóveis, a representação perante a associação se fará por um deles.

Artigo 5º – Caberá a cada associado a fração ideal do patrimônio da associação, equivalente a estabelecida para contribuições ordinárias.

Artigo 6º – O patrimônio da associação será formado pelas contribuições e doações em moeda, bens moveis ou imóveis, feitas por seus associados ou por terceiros, assim como pelos bens que a associação vier a adquirir, mediante aprovação da assembléia.

Artigo 7º – Constituem direitos dos associados participar das atividades ambientais, sociais, artísticas, comunitárias, desportivas e de lazer desenvolvidas pela associação, participar das assembléias gerais expressando livremente sua opinião e manifestando o seu voto nas questões em pauta, podendo votar e ser votado.

Artigo 8º – São deveres do sócio:

- a) Cumprir as disposições deste estatuto, bem como os regulamentos e outras normas adotadas pela associação;
- b) Acatar as decisões dos órgãos da associação;
- c) Zelar pelos bens da associação e ressarcir quaisquer danos ou prejuízos que porventura ocasionarem ou que forem ocasionados por seus representantes, empregados, inquilinos, visitantes ou pessoas por eles autorizadas, de alguma forma, a utilizar as dependências da associação e as diversas áreas do loteamento;
- d) Cooperar com a direção da associação na preservação dos princípios estatutários e regulamentares, colaborando, ainda, na observância dos demais preceitos de conscientização ambiental, civilidade e bons costumes;
- e) Proceder à preparação do lixo a ser coletado na forma estabelecida pelo regulamento interno;
- f) Contribuir com as taxas de manutenção, na forma deste estatuto;
- g) Contribuir com outras taxas eventualmente aprovadas pelas Assembléias gerais;
- h) Colaborar com a direção da associação;
- i) Não utilizar empregados da associação para serviços particulares;

CAPÍTULO III – DOS ORGAOS SOCIAIS

Artigo 9º – O sistema de gestão da associação inclui a assembléia geral, o conselho deliberativo presidido por um síndico e o conselho fiscal.

SECÇÕES I – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 – A assembléia geral é o órgão supremo da associação, sendo constituída por todos os associados em dia com suas obrigações estatutárias.

Artigo 11 – A assembléia geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses do ano civil e, extraordinariamente, a qualquer tempo, para deliberar sobre as matérias indicadas neste estatuto.

Artigo 12 – As assembléias gerais serão convocadas pelo síndico do conselho deliberativo, mediante carta que mencionará o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia., As assembléias poderão também ser convocadas, a qualquer momento, pela maioria dos membros titulares do Conselho Deliberativo, ou do Conselho Fiscal ou por seus associados que representem no mínimo 15% (vinte por cento) do número total dos associados com direito a voto.

Parágrafo 1º – A assembléia geral poderá ser convocada por edital, com publicação em jornal de grande circulação de Belo Horizonte, valendo essa convocação, supletivamente, para os associados não encontrados nos endereços registrados na associação.

Parágrafo 2º – As assembléias serão convocadas com antecedência de 8 (oito) dias, podendo esse prazo reduzir-se para 5 (cinco) dias, no caso de assembléia geral extraordinária, se o seu temário o recomendar, ficando o edital de convocação afixado na portaria do condomínio.

Parágrafo 3º – O texto da convocação explicará o dia, hora e local da reunião, além da ordem do dia, observando-se um intervalo obrigatório de 30 (trinta) minutos entre a primeira e a segunda convocações, abrindo-se os trabalhos com metade dos associados, no primeiro caso e, com qualquer número, após esgotado esse interregno.

Artigo 13 – A assembléia geral será presidida por um associado, escolhido pela assembléia, por votação ou aclamação, o qual escolhera outro associado para secretariá-lo.

Parágrafo Único: A ata das Assembléias deve ser redigida no desenrolar da própria Assembléia, devendo ser assinada ao final, pelo presidente da mesa, pelo secretário e pelos presentes.

Artigo 14 – Haverá um livro de atas e outro de presença, com termo de abertura, sendo todas as folhas rubricadas pelo presidente da assembléia e pelo secretário que as lavrou.

Artigo 15 – A cada lote corresponderá o direito a um voto nas assembléias gerais.

Parágrafo 1º – É vedado ao associado em débito o direito de voto nas deliberações das assembléias gerais, bem como candidatar-se a cargos eletivos.

Parágrafo 2º – Nas assembléias gerais, o procurador pode representar o associado com direito a voto.

Artigo 16 – Compete à assembléia geral ordinária:

- a) Eleger os membros efetivos e suplentes dos conselhos deliberativo e fiscal;
- b) Apreciar e julgar as contas do conselho deliberativo e de seu síndico, mediante prévio parecer do conselho fiscal;
- c) Discutir e votar o Plano Diretor suas revisões;
- d) Discutir e votar o orçamento anual da associação.

Artigo 17 – Caberá à assembléia geral extraordinária deliberar sobre as seguintes matérias, considerando o número de votos atribuído a cada associado:

I – por maioria simples dos associados presentes:

- a) Deliberar sobre a prestação de serviços e a realização de eventos no condomínio;
- b) Deliberar sobre a aplicação dos recursos financeiros do fundo de reserva;
- c) Apreciar, em grau de recurso, as decisões tomadas pelo conselho deliberativo ou por seu síndico, bem como as decisões tomadas *ad referendum* da assembléia;
- d) Deliberar sobre os casos omissos neste estatuto;
- e) Autorizar a celebração de convênios e contratos referidos no parágrafo único do artigo 3º deste estatuto;
- f) Deliberar sobre a realização de projetos, obras e outras atividades que envolvam cobrança extraordinária;
- g) Aprovação do regimento interno do condomínio;

II – por maioria absoluta, ou seja, metade mais um dos votos de todos os associados, para destituição de representantes eleitos.

- a) Deliberar sobre a destituição de representantes eleitos;
- b) Deliberar sobre áreas de alienação e/ou aquisição de bens móveis.

III – por 2/3 (dois terços) dos votos dos associados:

- a) Deliberar sobre a alteração deste estatuto;
- b) Deliberar sobre atos de alienação ou aquisição de bens imóveis, bem como alteração das acessões e benfeitorias existente nas áreas comuns do condomínio, inclusive acabamentos e especificações, ressalvadas aquelas que decorrem de obrigações da associação em cumprimento de convênios e contratos assinados com o Poder Público e seus concessionários.

IV – por 3/4 (três quartos) dos votos dos associados:

- a) Deliberar sobre a mudança do estatuto relativamente a seus fins institucionais;
- b) Deliberar sobre a dissolução da associação, caso se torne impossível a realização de seus fins, definindo o destino do patrimônio, depois de deduzidas as frações ideais do patrimônio pertencentes aos associados.

Artigo 18 – A mesa diretora das assembleias, após consulta ao plenário, poderá fazer as votações por ordem nominal, com ou sem voto escrito, ou através de outra modalidade aprovada pela maioria simples dos presentes.

Artigo 19 – As despesas com as assembleias serão debitadas à associação.

SECÇÕES II – DO CONSELHO DELIBERATIVO

Artigo 20 – A administração da associação será exercida pelo conselho deliberativo.

Artigo 21 – O conselho deliberativo compõe-se de 3 (três) membros efetivos, pessoas naturais, sendo um deles o síndico, e os outros 1º síndico e 2º síndico, eleitos pela assembleia geral com mandato de 2 (dois) anos renovável por iguais períodos.

Artigo 22 – Compete ao conselho deliberativo:

- a) Cumprir, dentre do possível, os objetivos sociais;
- b) Elaborar a proposta orçamentária anual e calcular, mensalmente, os respectivos rateios;
- c) Elaborar o Plano Diretor, com previsão orçamentária de sua execução;
- d) Autorizar despesas imprevistas e inadiáveis, dentro das disponibilidades financeiras, dando ciência ao conselho fiscal;
- e) Aprovar as instituições financeiras nas quais a associação movimentará seus recursos e aplicará excedentes de caixa;
- f) Fixar o quadro e o plano de classificação dos empregados da associação;
- g) Constituir comissões de trabalho;

- h) Resolver sobre requerimento ou comunicações encaminhadas por associados, relativas a fatos que possam causar prejuízo à associação ou, por qualquer forma, onerar ou comprometer sua receita.

Artigo 23 – As decisões do conselho deliberativo serão tomadas em reuniões próprias, lavrando-se atas, com registro de votos vencidos.

SECÇÕES III – DA DIREÇÃO EXECUTIVA

Artigo 24 – A direção executiva da associação caberá ao membro do conselho deliberativo eleito pela assembléia para exercer as funções de síndico.

Artigo 25 – Compete ao síndico:

- a) Implementar as providências atinentes à melhoria das condições de vida no condomínio e cumprimento de seus objetivos, podendo firmar, mediante previa autorização da assembléia geral, contrato ou convenio com o Município de Ibitaré ou com outras entidades e órgãos da administração pública municipal, estadual ou federal, inclusive autarquias, empresas públicas, fundações, associações de economia mista, concessionárias de serviços públicos, universidades, organizações não governamentais ou outras e, ainda, com quaisquer sociedades ou pessoas naturais, assinando os instrumentos que se façam necessários;
- b) Representar a associação perante as autoridades públicas e terceiros em geral representando-a em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em todos os assuntos de interesse da associação, podendo constituir advogados, outorgando-lhes poderes “ad judicia” e outros que se fizerem necessários;
- c) Superintender a administração geral da associação;
- d) Assinar juntamente com o 1º subsíndico, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da associação, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidades da associação;
- e) Admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horário e remuneração;
- f) Cumprir e fazer cumprir a lei, este estatuto e as deliberações das assembleias gerais e do conselho deliberativo e as recomendações do conselho fiscal;
- g) Ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária, ouvindo, previamente, o Conselho Fiscal e submetendo sua iniciativa ao posterior referendo da Assembleia Geral;
- h) Exigir mensalmente das empresas que prestam serviços ao condomínio, antes de efetuar-lhes os pagamentos pelos serviços prestados no mês, a apresentação dos documentos referentes aos pagamentos das obrigações trabalhistas e sociais (INSS, FGTS, PIS, Rats, etc.), em documentos específicos com os nomes da mão de obra que presta serviços à associação, e mantê-los arquivados no condomínio.
- i) Convocar assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe forem requeridas, fundamentalmente, pelos demais membros do Conselho Deliberativo, pelo conselho fiscal ou por, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos associados com direito a voto.

- j) Divulgar para todos os associados, a Ata de todas as Assembléias realizadas.
- k) Prestar, a qualquer tempo, ao conselho fiscal ou à assembléia geral informações sobre os atos de sua administração;
- l) Apresentar, para exame, aos membros do conselho fiscal, 20 (vinte) dias antes da assembléia geral ordinária, as contas da administração, ou quando lhe for solicitado pelo próprio conselho fiscal ou pela assembléia geral;
- m) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos associados e proprietários de imóveis no Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, para o custeio das despesas normais e extraordinárias da associação, bem como para o pagamento de multas impostas por infração de disposições legais, deste estatuto ou de deliberações tomadas pela assembléia geral;
- n) Zelar pelos bens da associação e do condomínio;
- o) Comunicar prontamente ao conselho fiscal o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para a associação ou para o loteamento;
- p) Entregar ao sucessor todos os livros, atas, documentos e pertences as associação em seu poder.

Artigo 26 – Nos impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo 1º subsíndico e, nos impedimentos deste, 2º subsíndico.

Artigo 27 – No caso de vacância do cargo de síndico, a assembléia elegerá um novo síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante, salvo se a vacância ocorrer em período inferior a 90 (noventa) dias do término do mandato, caso em que assumirá um dos outros membros do conselho deliberativo, até o final do referido mandato, de acordo com o art.26.

Artigo 28 – O síndico não será responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da associação, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo pelos excessos que praticar.

Artigo 29 – No caso de destituição, renúncia ou vacância, o síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão e a assembléia que o destituir ou conhecer o seu afastamento deverá designar substituto na mesma reunião.

Artigo 30 – Os membros do conselho deliberativo desempenharão suas funções em estrita consonância com as atribuições estatutárias e as que lhe forem conferidas pelo síndico ou pela assembléia geral.

SECOES IV – DO CONSELHO FISCAL

Artigo 31 – O conselho fiscal é constituído por três membros efetivos e dois suplentes, associados, eleitos pela assembléia geral com mandato de 2 (dois) anos, renovável por iguais períodos.

Artigo 32 – Compete ao conselho fiscal:

- a) Colaborar na gestão dos interesses da associação;
- b) Examinar as contas do síndico, a proposta orçamentária e os relatórios do conselho deliberativo, emitindo os respectivos pareceres;
- c) Comunicar aos conselheiros, na assembléia, as irregularidades que constatar na gestão administrativa.
- d) Exercer fiscalização sobre a adequada aplicação de recursos extras e sobre a exatidão das contas relacionadas ao dispostos no artigo 25, letra H, deste estatuto.

Artigo 33 – O conselho fiscal reunir-se-á por iniciativa ou de 2 (dois) de seus membros, decidindo por unanimidade ou por maioria, cabendo neste ultimo caso o registro do voto vencido.

Parágrafo 1º – Das reuniões do conselho serão lavradas atas em livro próprio.

Parágrafo 2º – o conselho fiscal deve obrigatoriamente reunir-se trimestralmente (4 vezes por ano) para exames das contas do condomínio, ou das comissões em que haja utilização de receitas financeiras, contratação de mão de obra, etc. O exame dessas contas pode também ser feito mensalmente, à critério dos membros do Conselho Fiscal.

Artigo34 – O conselho fiscal poderá valer-se de auditoria externa, desde que obtenha aprovação da assembléia geral.

CAPÍTULO IV – DAS COMISSÕES DE TRABALHO

Artigo 35 – as comissões de trabalho são órgãos de colaboração do conselho deliberativo, cujos membros são nomeados e demitidos por este.

Parágrafo Único – As comissões de trabalho, com delegação de poderes outorgada pelo conselho deliberativo, terão prazo determinado para a consecução de seus objetivos e, serão sempre constituídas por sócios, cujo número será estabelecido no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro coordenador dos trabalhos.

CAPÍTULO V – DO EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 36 – A receita social da associação constitui-se, basicamente, das contribuições dos proprietários, promitentes compradores ou cessionário de direitos sobre o imóvel do loteamento Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, mesmo que não associados.

Parágrafo Único – A responsabilidade pelas contribuições devidas à associação é dos titulares dos lotes, edificados ou não, do loteamento Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, considerando que os serviços são prestados ou colocados à sua disposição.

Artigo 37 – As contribuições ordinárias deverão ser pagas até o 20º (vigésimo) dia de cada mês e as extraordinárias quando determinado, obedecendo ao rateio do orçamento aprovado na assembléia geral ordinária que as houver fixado, de acordo com os seguintes critérios:

IMÓVEIS	PESO POR IMÓVEL
LOTES < 1.200 M ²	1
LOTES > 1.200 M ²	1,5

§ 1º Havendo início de construção por sobre um ou mais lotes contíguos, a contribuição do associado será majorada em um percentual sobre o valor que seria devido pela propriedade de seu maior lote, obedecendo ao rateio do orçamento aprovado na assembléia geral ordinária que as houver fixado.

§ 2º Considerar-se-á iniciada a construção após avaliação da comissão de obras.

§ 3º Caso a construção seja interrompida, mesmo que por tempo indeterminado, será mantida a cobrança da taxa majorada conforme descrito no parágrafo anterior.

Artigo 38 – O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento.

Artigo 39 – Em 31 de dezembro de cada ano será levantado um balanço geral com a respectiva demonstração da receita e despesa do exercício.

Artigo 40 – Os atrasos de pagamento de contribuições serão penalizados com multa de 2 % (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, aplicados ao débito, atualizado monetariamente pelo IGP-M, entre a data do vencimento e do pagamento.

Artigo 41 – Para a constituição do fundo de reserva da associação, as despesas ordinárias serão acrescidas de 5% (cinco por cento), até alcançar 20% (vinte por cento) da receita anual.

§ 1º as receitas extraordinárias deverão também, ser transferidas para o fundo de reserva.

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 42 – O conselho deliberativo e o síndico ficam autorizados a assinar todos os documentos que se fizerem necessários para a implementação dos direitos e obrigações referidos na lei 1.792/2004, do Município de Ibitaré, bem como erguer as benfeitorias e acessões decorrentes e implantar os serviços pertinentes ao cumprimento daquela norma legal e dos contratos dele resultantes.

Artigo 43 – O presente estatuto tem força de convenção *modus vivendi*, obrigando todos os proprietários, promitentes compradores e cessionários de direitos sobre imóveis localizados no Condomínio Quintas da Jangada – Seções 2 e 3, pelos serviços prestados e colocados à sua disposição, inclusive para cumprimento do disposto na lei municipal 1.792/2004.

Artigo 44 – A Sociedade Ibiritense de Reflorestamento não pagará as contribuições relativas aos lotes considerados sem valor comercial, lotes estes a serem definidos por comissão de trabalho criada para esse fim.

Artigo 45 – Os primeiros Conselhos Deliberativos e Fiscal eleitos deverão elaborar proposta de Regimento Interno para aprovação na próxima Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 46 – O foro competente para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste contrato será o da Comarca de Belo Horizonte – MG.