

## **ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DO CONDOMÍNIO QUINTAS DA JANGADA - 2ª E 3ª SEÇÕES**

### **CAPÍTULO I -DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, FINS, SEDE, TEMPO DE DURAÇÃO E OBJETO**

**Artigo 1º** - A Associação do Condomínio Quintas da Jangada – 2ª e 3ª Seções, constituída em 1.º (primeiro) de abril de 1.993 (mil novecentos e noventa e três) e registrada no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o n.º 22.735.088/0001-22, também denominada **CONDOMÍNIO QUINTAS DA JANGADA** é uma Associação, de fins não econômicos, políticos, beneficentes ou religiosos, com sede e foro na cidade de Ibirité, Minas Gerais, de duração indeterminada, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

**Artigo 2º** - A Associação tem personalidade distinta da de seus associados, que não responderão subsidiariamente pelas obrigações sociais.

**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 Ibirité – MG, através da lei n.º 1.782, de 27 de dezembro de 2004, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ibirité sob o No. 3241, no livro B9, em 09 de maio de 2.005, incluindo o manejo qualificado da flora e preservação da fauna local, 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 esporte e lazer para seus integrantes, e, especialmente, a prestação dos seguintes serviços, a serem colocados à disposição de todos os titulares de lotes ou frações de lotes:

- a) vigilância e segurança das áreas comuns do loteamento;
- b) limpeza, conservação, arborização e sinalização de ruas, praças e logradouros do loteamento;
- c) limpeza, 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, através de Portaria de ingresso adequada e devidamente equipada, para contribuir com a segurança da população em geral, e dos moradores;
- e) atuação, junto aos órgãos públicos e às concessionárias de serviços públicos, visando à tomada de providências para a manutenção da infra-estrutura urbana dentro do loteamento;
- f) regulamentação do uso das áreas e partes comuns do Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções;
- g) controle, manutenção e operação de áreas de esporte e lazer;
- h) gestão das áreas públicas integrantes do Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, através de permissão de direito real de uso, concedida pelo Município de Ibirité, conforme a lei n.º 1.782, de 27 de dezembro de 2004, e Decreto-Lei n.º 2.156, de 31 de outubro de 2006, ambos daquele município, e legislação superveniente;
- i) prestar serviços aos associados e moradores do Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, tais como: fechamento do perímetro do loteamento; implantação de sistema de segurança, com sistema de portaria e identificação de visitantes;
- j) representar os associados, em seus interesses comuns, em juízo ou fora dele.

**Parágrafo 1.º** – A Associação poderá assinar convênios e contratos com órgãos públicos, organizações não governamentais e sociedades, com vistas a consecução dos objetivos comuns.

**Parágrafo 2.º** – A Associação tomará todas as iniciativas necessárias à disponibilização dos serviços descritos neste artigo, através de contratos, atitudes e projetos legalmente válidos, mas não se responsabilizará por atos praticados por pessoas, sejam condôminos ou não, que causem prejuízo ou dano a terceiros; além do que, não poderá ser responsabilizada por casos fortuitos, ou de força maior, ocorridos dentro do Condomínio Quintas da Jangada.

**Artigo 4.º** Os lotes/casas que compõem o Quintas da Jangada 2.<sup>a</sup> e 3.<sup>a</sup> Seções, são de uso exclusivamente residencial, não podendo ser utilizados para quaisquer fins comerciais, políticos, religiosos ou beneficentes, conforme projeto de aprovação do loteamento e demais documentos que o compõem, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Betim, sob o n.º 1.584, às fls. 5.734 e s.s., do Livro 03.

**Parágrafo 1.º** - Entende-se que não ferem a finalidade residencial do loteamento, descrita no *caput* deste artigo, atividades desenvolvidas pelos condôminos que, muito embora tenham inicialmente características comerciais, não envolvam o trânsito extraordinário de pessoas, nem gerem alteração da segurança ou do meio ambiente, as quais serão aceitas.

**Parágrafo 2.º** - Para que seja aceito o exercício de atividades descritas no parágrafo anterior, o Condômino que for exercer-las deverá comunica-lo por escrito à Diretoria do Condomínio, explicitando qual a natureza das atividades e quais suas conseqüências práticas, sob pena de não aceitação.

## **CAPÍTULO II – DOS ASSOCIADOS**

**Artigo 5º** - Os associados são pessoas naturais ou jurídicas, proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de direitos sobre imóveis localizados no Bairro Quintas da Jangada – 2.<sup>a</sup> e 3.<sup>a</sup> Seções, Município de Ibirité, Estado de Minas Gerais.

**Parágrafo 1.º** - A aquisição de imóvel no loteamento, automaticamente, eleva o comprador à condição de associado e, como tal, o obriga ao cumprimento das obrigações e responsabilidades previstos neste Estatuto.

**Parágrafo 2º** - Na hipótese de não ser plena a propriedade, será inscrito como associado o titular do domínio útil, uso ou usufruto do imóvel.

**Parágrafo 3º** - No caso de co-proprietários ou co-titulares de direitos aos imóveis, a representação perante a Associação se fará por um deles.

**Artigo 6º** - Caberá a cada associado a fração ideal do patrimônio da Associação, equivalente à estabelecida para contribuições ordinárias.

**Parágrafo único.** Os Associados também serão chamados de CONDÔMINOS, visto que trata-se de um loteamento nos moldes de Condomínio Fechado.

**Artigo 7º** - O patrimônio da Associação será formado pelas contribuições e doações em moeda, bens móveis ou imóveis, feitas por seus associados ou por terceiros, assim como pelos bens que a associação vier a adquirir, mediante aprovação da Assembléia.

**Artigo 8º** - Constituem direitos dos associados:

- a) Participar das atividades ambientais, sociais, artísticas, comunitárias, desportivas e de lazer, desenvolvidas pela Associação;

- b) participar das Assembléias Gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, podendo votar e ser votado, respeitadas as regras para tanto;
- c) ter acesso, para consulta, à contabilidade e documentos gerais da Associação, a qualquer tempo, desde que solicitado por escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

**Artigo 9º** - São deveres dos Associados:

- a) cumprir as disposições deste Estatuto, bem como do Regimento Interno e outras normas adotadas pela Associação.
- b) acatar as decisões dos órgãos da Associação;
- c) zelar pelos bens da Associação e ressarcir o prejudicado por 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) contribuir com as taxas de manutenção, na forma deste Estatuto;
- f) contribuir com outras taxas extraordinárias, sempre que aprovadas pelas Assembléias Gerais;
- g) colaborar com a direção da Associação;
- h) nos termos da lei municipal n.º 1782/04, zelar pela conservação do muro de fechamento perimetral do Condomínio, não fazendo nem permitindo que se faça qualquer abertura ou passagem no referido muro, sob pena de ser compelido a refazê-lo nos moldes em que foi construído;
- i) não utilizar empregados da Associação para serviços particulares, no horário em que estiverem a serviço desta última.
- j) Manter seu cadastro atualizado com a Associação, e fornecê-lo sempre que solicitado.

### **CAPÍTULO III – DOS ÓRGÃOS SOCIAIS**

**Artigo 10** - O sistema de gestão da Associação inclui a Assembléia Geral, o Conselho Deliberativo, presidido por um Síndico, e o Conselho Fiscal.

#### **SEÇÃO I – DA ASSEMBLÉIA GERAL**

**Artigo 11** - A Assembléia Geral é o órgão supremo da Associação, sendo constituída por todos os associados em dia com suas obrigações estatutárias.

**Artigo 12** - A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, no último fim-de-semana do mês de abril, e, extraordinariamente, a qualquer tempo, para deliberar sobre as matérias indicadas neste estatuto.

**Artigo 13** - 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 associados que representem no mínimo 15%(quinze por cento) do número total de votos.

**Parágrafo 1º** - A Assembléia Geral poderá ser convocada por edital, com publicação em jornal de grande circulação na região, valendo esta convocação, supletivamente, para os associados não encontrados nos endereços registrados na Associação.

**Parágrafo 2º** - As Assembléias serão convocadas com antecedência mínima 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, devendo o Edital de convocação permanecer afixado em local visível, na Portaria do Condomínio.

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

**Artigo 14** - A Assembléia Geral será presidida por um associado, escolhido pela Assembléia, por votação ou aclamação, o qual escolherá outro associado, ou convidado, para secretariá-lo.

**Parágrafo 1.º:** As atas das Assembléias deverão ser redigidas no desenrolar da própria Assembléia, devendo ser assinadas, ao final, pelo Presidente da Mesa e pelo Secretário, sendo que os demais associados deverão assinar a lista de presença.

**Parágrafo 2.º:** Todas as atas e listas de presença deverão, obrigatoriamente, ser levadas a registro no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Ibirité.

**Artigo 15** - Haverá um livro de atas e outro de presença, com termo de abertura, sendo todas as folhas rubricadas pelo presidente em exercício, quando da abertura do respectivo livro.

**Artigo 16** – A cada lote corresponderá o direito a um voto nas Assembléias Gerais, independente da metragem quadrada dos mesmos, ou de quantos sejam os seus proprietários.

**Parágrafo 1º** - É vedado ao associado em débito com as Contribuições Ordinárias ou Extraordinárias aprovadas em Assembléia, o direito de voto nas deliberações das Assembléias Gerais.

**Parágrafo 2.º** - Para efeito de obtenção de direito a voto nas Assembléias, o Condômino em débito deverá regularizar sua situação com antecedência mínima de quinze dias em relação à data de realização da referida Assembléia. Não serão aceitas regularizações feitas na hora da Assembléia.

**Parágrafo 3.º** - O Associado que não tenha residência no Condomínio, e que tenha parcelado o pagamento de valores em aberto, cujas parcelas a pagar tenham datas de vencimento posteriores à realização da Assembléia Geral, perderá o direito a voto, salvo se quita-las no prazo referido no parágrafo anterior.

**Artigo 17** - Nas Assembléias Gerais, o Associado com direito a voto poderá ser representado por Procurador, desde que este último apresente, ao Presidente da Assembléia, a devida Procuração, com firma reconhecida em Cartório, sendo que o Procurador assinará, inclusive, a lista de presença em nome da(s) pessoa(s) que representa.

**Parágrafo 1.º** - A apresentação das procurações deverá ser feita tão-logo seja iniciada a Assembléia, e deverá conter o nome e qualificação completa do Associado/Representado, descrição do(s) lote(s) que possui (com indicação do número do lote e quadra), o nome e qualificação completa do Procurador, e a exata definição dos poderes outorgados.

**Parágrafo 2.º** - Caberá ao Presidente da mesa o direito de não aceitar a procuração que não obedecer os critérios definidos neste artigo, desde que mencione o motivo da não aceitação em ata.

**Artigo 18** - 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 e suas revisões;
- d** - discutir e votar o orçamento anual da associação.

**Parágrafo único** – Todas as deliberações das Assembléias Ordinárias serão tomadas por maioria simples dos associados presentes.

**Artigo 19** – Caberá à Assembléia Geral Extraordinária deliberar sobre as seguintes matérias, considerado o número de votos atribuído a cada associado:

**I** – por maioria simples dos associados presentes:

- a) deliberar sobre a prestação de novos serviços e a realização de eventos extraordinários no loteamento;
- b) apreciar, em grau de recurso, as decisões tomadas pelo Conselho Deliberativo ou por seu Síndico, bem como as decisões tomadas *ad referendum* da Assembléia;
- c) deliberar sobre os casos omissos neste Estatuto;
- d) deliberar sobre a realização de Projetos, obras e outras atividades não rotineiras;
- e) aprovar o Regimento Interno do Condomínio, bem como suas alterações.

**II** – por maioria absoluta, ou seja, metade mais um dos votos de todos os associados com direito a voto:

- a) deliberar sobre a alteração deste Estatuto;
- b) deliberar sobre a destituição de representantes eleitos.

**III** – por 2/3 (dois terços) dos votos dos associados presentes à Assembléia:

- a) deliberar sobre atos de alienação ou aquisição de bens imóveis e/ou de bens móveis de valor superior a 30% da arrecadação do mês anterior;
- b) deliberar sobre alteração das acessões e benfeitorias existentes nas áreas comuns do loteamento, inclusive acabamentos e especificações, ressalvadas aquelas que decorrerem de obrigações da associação em cumprimento de convênios e contratos assinados com o Poder Público e seus concessionários.

**IV** – por ¾ (três quartos) dos votos de todos os associados:

- a) deliberar sobre a alteração deste 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.

**Artigo 20** – A mesa diretora das Assembléias, 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 21** – As despesas com as Assembléias serão debitadas do caixa da Associação.

## **SEÇÃO II – DO CONSELHO DELIBERATIVO**

**Artigo 22** – A administração da Associação será exercida pelo Conselho Deliberativo.

**Artigo 23** - O Conselho Deliberativo compõe-se de 3 (três) membros efetivos, pessoas naturais, sendo um deles o Síndico, e os outros, 1º Subsíndico e 2º Subsíndico, eleitos pela Assembléia Geral, com mandato de 2 (dois) anos renovável por igual período.

**Artigo 24** - Compete ao Conselho Deliberativo:

- a) cumprir, dentro 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 para sua execução;
- d) autorizar despesas imprevistas e inadmissíveis, dentro das disponibilidades financeiras, dando ciência ao Conselho Fiscal;
- e) definir as instituições financeiras em que 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 e/ou Grupos de Trabalho que possam auxiliar na administração do Condomínio, deliberando sobre a competência específica dessas Comissões e Grupos, em cada caso.
- h) resolver sobre requerimentos ou comunicações encaminhadas por associados, relativas a fatos que possam causar prejuízo à Associação ou, por qualquer forma, onerar ou comprometer sua receita.
- i) cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, as deliberações das Assembléias Gerais, e as recomendações do Conselho Fiscal.

**Artigo 25** – As decisões do Conselho Deliberativo serão tomadas em reuniões próprias, lavrando-se atas, com registro de votos vencidos, e deverão ser, necessariamente, registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Ibirité.

### **SEÇÃO III – DA DIREÇÃO EXECUTIVA**

**Artigo 26** - A direção executiva da Associação caberá ao membro do Conselho Deliberativo eleito pela Assembléia para exercer a função de Síndico.

**Artigo 27** – Compete ao Síndico:

- a) implementar as providências atinentes à melhoria das condições de vida no loteamento e cumprimento de seus objetivos, podendo firmar contratos ou convênios com o Município de Ibirité 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 a sociedade 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 judicium” 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, o presente Estatuto, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais, 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 Assembléia 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 comprovantes dos pagamentos das obrigações trabalhistas e sociais (INSS, FGTS, PIS, Rais, etc. ) do mês anterior, em documentos específicos com os nomes da mão de obra que presta serviços ao Condomínio, e mantê-los sob sua guarda, para prestação de contas;
- i)** convocar Assembléias Gerais ordinárias, nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou quando lhe forem requeridas, fundamentadamente, pelos demais membros do Conselho Deliberativo, pelo Conselho Fiscal ou por, associados que representem, no mínimo, 15%(quinze por cento) do número total de votos;
- j)** divulgar, para todos os Associados, o conteúdo das Atas 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)** permitir o acesso, para consulta, a qualquer associado que solicitar, dos documentos contábeis e documentos gerais da Associação, a qualquer tempo, nos termos do artigo 8.º, letra c, deste Estatuto;
- m)** apresentar, para exame, aos membros do Conselho Fiscal, 20 (vinte) dias antes da Assembléia Geral ordinária, as contas da administração;
- n)** cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos associados e proprietários de imóveis situados no Quintas da Jangada – 2.ª e 3ª Seções, conforme aprovado em Assembléia, bem como o pagamento de multas impostas por eventuais infrações de disposições legais, deste Estatuto, do Regimento Interno ou de deliberações tomadas pela Assembléia Geral;
- o)** zelar pelos bens da Associação;
- p)** 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;
- q)** entregar ao sucessor, sob protocolo, perfeitamente atualizados e com os devidos registros, todos os livros, atas, documentos e pertences da Associação em seu poder;
- r)** manter, na Portaria do Condomínio, um Livro de Ocorrências, para registro de sugestões, observações e reclamações por parte dos Condôminos.

**Parágrafo 1.º:** O Síndico em exercício regular, está isento do pagamento da contribuição ordinária mensal, devendo, porém, pagar eventuais taxas extras, destinadas ao custeio de projetos especiais. Esta isenção é válida apenas para um imóvel de propriedade do Síndico, não se aplicando a outras eventuais unidades de sua titularidade.

**Parágrafo 2.º:** A isenção de que trata o parágrafo anterior não se estende aos subsíndicos, nem aos membros do Conselho Fiscal, ou a qualquer membro de Comissão de Trabalho, funções estas que deverão, sempre, ser exercidas gratuitamente.

**Artigo 28 -** Nos impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo 1º Subsíndico e, nos impedimentos deste, pelo 2º Subsíndico.

**Artigo 29 –** 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 180 (cento e oitenta) dias do término do mandato, caso em que assumirá um dos outros membros do Conselho Deliberativo, até o final do referido mandato.

**Artigo 30 –** O Síndico não será responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da Associação, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

**Artigo 31 –** No caso de destituição, renúncia ou vacância, o Síndico prestará, imediatamente, contas de sua gestão e a Assembléia que o destituir ou conhecer o seu afastamento deverá designar substituto na mesma ocasião.

**Artigo 32** – Os membros do Conselho Deliberativo desempenharão suas funções em estrita consonância com as atribuições estatutárias, e as que lhes forem conferidas pela Assembléia geral.

#### **SEÇÃO IV – DAS COMISSÕES DE TRABALHO**

**Artigo 33** - As comissões de trabalho são órgãos de colaboração do Conselho Deliberativo, cujos membros são nomeados e destituído por este, observando-se ainda que:

**I** - As comissões de trabalho terão delegação de poderes outorgadas pelo Conselho Deliberativo;

**II** - terão prazo determinado para a consecução de seus objetivos;

**III** - serão sempre constituídas por associados proprietários de imóveis situados no Condomínio Quintas da Jangada, cujo número será estabelecido no respectivo ato de nomeação, que indicará, ainda, o membro coordenador dos trabalhos.

#### **SEÇÃO V – DO CONSELHO FISCAL**

**Artigo 34** - 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 igual período.

**Artigo 35** - 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, em livro próprio, cujas atas deverão ser levadas a registro no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas de Ibirité;

**c)** comunicar à Assembléia, as irregularidades que constatar na gestão administrativa fiscalizada;

**d)** Convocar Assembléias Gerais, caso o Síndico não o faça, nos termos do Artigo 12 deste Estatuto;

**e)** cumprir e fazer cumprir a lei, bem como o presente Estatuto, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;

**f)** exercer constante fiscalização sobre os atos do Conselho Deliberativo, notadamente no que tange à adequada aplicação dos recursos orçamentários da Associação, bem como ao fiel cumprimento das determinações Estatutárias, Regimentais e aquelas decididas em Assembléia.

**Artigo 36** – O Conselho Fiscal reunir-se-á por iniciativa do Coordenador ou de 2(dois) de seus membros, decidindo por unanimidade ou por maioria, cabendo neste último caso o registro do voto vencido.

**Parágrafo 1º** - O Conselho Fiscal deve, obrigatoriamente, reunir-se trimestralmente para exame das contas do Condomínio, ou das Comissões em que haja utilização de receitas financeiras, contratação de mão-de-obra e afins. O exame das contas poderá também ser feito mensalmente, a critério de seus membros.

**Parágrafo 2º** – Das reuniões do Conselho serão lavradas atas em livro próprio, e levadas a registro no Cartório de Pessoas Jurídicas de Ibirité.

**Artigo 37** – O Conselho Fiscal poderá valer-se de auditoria externa, desde que obtenha aprovação da Assembléia Geral.



## **SEÇÃO VI – DO PROCESSO DE ELEIÇÃO**

**Artigo 38.** A eleição para o Conselho Deliberativo deverá acontecer de modo simultâneo à eleição para o Conselho Fiscal, com inscrição de chapas completas, devendo obedecer ao seguinte:

**I** - As chapas concorrentes ao Conselho Deliberativo e ao Conselho Fiscal devem, obrigatoriamente, identificar, em sua inscrição, os nomes dos Condôminos indicados para exercerem as funções de Síndico, 1º Subsíndico e 2º Subsíndico e o nome do Condômino indicado para exercer a função de Coordenador do Conselho Fiscal.

**II** - As chapas concorrentes deverão ser inscritas com antecedência mínima de 30(trinta) dias da data da eleição, mediante protocolo junto ao Síndico, que deverá divulgá-las aos Condôminos.

**III** - Em caso de inscrição de mais de uma chapa, será considerada vencedora aquela que obtiver o maior número de votos dos Condôminos presentes à Assembléia.

**IV** - Em caso de inscrição de apenas uma chapa, ela será considerada eleita, se obtiver a aprovação da maioria dos votos dos Condôminos presentes à Assembléia; se a maioria dos Condôminos votar contra essa chapa, nova eleição deverá ser convocada, sendo que a chapa rejeitada só poderá se inscrever novamente para essa eleição, se for composta com pelo menos 5 (cinco) membros novos, em relação aos 8 (oito) anteriormente inscritos.

**V** - Só poderão concorrer ao Conselho Deliberativo e ao Conselho Fiscal, bem como participar de Comissões e Grupos de Trabalho, Condôminos que estejam em dia com suas obrigações para com o Condomínio, conforme disposto no artigo 16, parágrafo 1º, deste Estatuto.

**VI** – Nos termos do artigo 17 deste Estatuto Social, a eleição dos membros efetivos e suplentes dos Conselhos Deliberativo e Fiscal, ocorrerá sempre por ocasião da Assembléia Geral Ordinária.

## **CAPÍTULO IV – DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**Artigo 39** – A receita social da Associação constitui-se, basicamente, das contribuições dos proprietários, promitentes compradores ou cessionários de direitos sobre imóveis situados no loteamento Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções.

**Parágrafo único** - A responsabilidade final pelas contribuições devidas à Associação é dos detentores da propriedade dos lotes, edificados ou não, situados no loteamento Quintas da Jangada – 2ª e 3ª seções, considerando que os serviços são prestados e/ou colocados à sua disposição.

**Artigo 40** – As Contribuições ordinárias deverão ser pagas até o dia 10 (dez) de cada mês, e serão rateadas de acordo com a fração ideal de cada imóvel.

**Parágrafo 1º** - Considera-se contribuição ordinária o valor com que cada imóvel deverá contribuir, mensalmente, para as despesas correntes da Associação, aí incluídos todos os custos com a manutenção e desenvolvimento dos serviços objetos deste Estatuto, bem como o fundo de reserva e pequenas obras úteis e necessárias, conforme orçamento anual aprovado em Assembléia.

**Parágrafo 2.º** São consideradas contribuições extraordinárias aquelas devidas para a realização de obras, benfeitorias, infra-estrutura de serviços e/ou afins, que ensejem a realização de projetos novos e excepcionais, cujo critério de rateio será o mesmo adotado para as cobranças ordinárias.

**Parágrafo 3º:** A fração ideal de cada imóvel, citada no *caput* deste artigo, será calculada de acordo com a metragem quadrada de cada um deles, conforme medida registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo 4.º:** Para o cálculo do custo do valor a contribuir por metro quadrado, será adotada a seguinte metodologia:

**A= Arrecadação suficiente total:** será definida por valores em R\$(reais) que serão necessários ao pagamento das despesas correntes de manutenção do Condomínio Quintas da Jangada, incluindo também o fundo de reserva e pequenas obras, conforme orçamento anual, aprovado em Assembléia.

**Σ MQP = Somatório da Metragem Quadrada das propriedades** (para este somatório será considerado o somatório médio dos últimos três meses das propriedades adimplentes).

**A= DC + O + FR**

DC = Despesas correntes (média dos últimos três meses)

O = Obras aprovadas (pequenas obras úteis e necessárias)

FR = Fundo de Reserva

$$M2 = \frac{A}{\Sigma \text{MQP}}$$

**M2 =** valor a pagar por metro quadrado

**Parágrafo 5.º:** A fim de atender ao critério estabelecido neste artigo, o cálculo do valor devido por metro quadrado, será revisto e re-calculado semestralmente.

**Artigo 41** - Os atrasos de pagamento de contribuições, ordinárias e extraordinárias, serão penalizados com multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, aplicados sobre o débito atualizado monetariamente pelo IGP-M, entre a data do vencimento e a do pagamento.

**Parágrafo único.** Não será aplicado o IGP-M para o cálculo dos valores a pagar descritos no *caput* deste artigo, se o índice do período for inferior a 1% (um por cento).

**Artigo 42** - 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, conforme média dos últimos 12 (doze) meses.

**Artigo 43** - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento.

**Artigo 44** - Em 31 de dezembro de cada ano será levantado um balanço geral com a respectiva demonstração da receita e despesa do exercício.

## **CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 45** - O Conselho Deliberativo, na pessoa do Síndico, fica autorizado a assinar todos os documentos que se fizerem necessários para a implementação dos direitos e obrigações referidos na lei 1.782/2004, do Município de Ibirité, bem como erguer as benfeitorias e acessões dela decorrentes e implantar os serviços pertinentes ao cumprimento daquela norma legal e dos contratos dela resultantes.

**Artigo 46** - O presente Estatuto tem força de **convenção *modus vivendi***, e obriga a todos os proprietários, promitentes compradores e cessionários de direitos sobre imóveis localizados no Condomínio Quintas da Jangada, pelos serviços prestados e colocados à sua disposição, inclusive para cumprimento do disposto na lei municipal 1.782/2004.

**Artigo 47** - O foro competente para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste Estatuto será o da Comarca de Ibitaré – MG.

**Artigo 48** – O presente Estatuto, aprovado em Assembléia Geral extraordinária realizada em 15 (quinze) de abril de 2007, cuja decisão foi ratificada pela Assembléia Geral extraordinária de 29 (vinte e nove) de abril do mesmo ano, entrará em vigor em 1.º (primeiro) de julho de 2007.

Oswaldo Vinícios Ferreira da Silva  
Presidente de Mesa – AGE 15/04/07

Débora Natércia de Moraes Ferreira Silva  
Secretária

Isaac Chalub Aguiar  
Presidente de Mesa – AGE 29/04/07

Roberto Fonseca Cambraia  
Síndico

Testemunhas:

Márcio Dayrell Batitucci

Roberto de Figueiredo Teixeira

Silvino Alves de Carvalho