



ESTATUTO SOCIAL
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, de caráter privado, com sede e foro na Alameda da Jangada, nº 01, Condomínio Quintas da Jangada, cidade de Ibité, Minas Gerais, cep. 32.400-000, de duração indeterminada, regida por este Estatuto Social, pelo seu Regimento Interno e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º - A Associação tem personalidade distinta 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 Ibité, através da lei municipal n.º 1.782, de 27 de dezembro de 2004, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ibité 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 e privados, 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 proprietários titulares de lotes ou frações de lotes:

- a) serviço de vigilância e segurança das áreas comuns do loteamento;
- b) limpeza, conservação, arborização e sinalização de ruas, praças e logradouros do loteamento, com ou sem o auxílio do poder público, tudo fazendo para que este último participe do processo;
- c) limpeza, conservação e manutenção das áreas verdes, incluindo seu mobiliário e equipamento urbano;
- d) controle de acesso de veículos e pessoas ao Condomínio Quintas da Jangada através de Portaria de ingresso adequada e devidamente equipada, para contribuir com a segurança da população em geral, dos moradores, dos proprietários e seus designados formalmente identificados;
- 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 Condomínio Quintas da Jangada;
- g) controle, manutenção e operação de áreas de esporte e lazer;
- h) gestão das áreas públicas integrantes do Condomínio Quintas da Jangada através de permissão de direito real de uso, concedida pelo Município de Ibité, 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) representar os associados, em seus interesses comuns, em juízo ou fora dele.



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

Parágrafo 1º – A Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções poderá assinar convênios e contratos com órgãos públicos, organizações não governamentais e sociedades, além de contratar seguros, com seguradoras de primeira linha, com vistas à consecução dos objetivos comuns e garantia dos interesses de todos os proprietários, empregados, administradores e visitantes do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções.

Parágrafo 2º - A Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções não poderá firmar qualquer compromisso oneroso superior à disponibilidade financeira, junto a qualquer instituição pública ou privada, financeira ou de qualquer natureza, sem que haja autorização prévia de uma Assembléia Geral especialmente marcada para esta finalidade.

Parágrafo 3º – A Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções 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 2ª e 3ª Seções.

Parágrafo 4º - Embora a Associação do Condomínio Quintas da Jangada tenha legalmente o direito de uso das vias públicas, a mesma não se responsabilizará por danos ocorridos a veículos automotores estacionados nas mesmas, ou por objetos particulares de Condôminos ou terceiros, de espécie alguma.

Artigo 4º - Os imóveis que compõem o Condomínio Quintas da Jangada são de uso exclusivamente residencial, não podendo ser utilizados para quaisquer outros fins sejam 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.

CAPÍTULO II – DOS ASSOCIADOS

Artigo 5º - Os associados são pessoas naturais ou jurídicas, proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de direitos sobre imóveis localizados no Condomínio Quintas da Jangada, 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 previstas 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 do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções far-se-á por um deles, sem necessidade de outorga de procuração pelos demais.

Artigo 6º - Caberá a cada associado a fração ideal do patrimônio da Associação do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções equivalente à estabelecida para contribuições ordinárias.

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



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

Artigo 7º - O patrimônio da Associação do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções será formado pelas contribuições e doações em espécie, bens móveis ou imóveis, feitas por seus associados ou por terceiros, assim como pelos bens que a Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções vier a adquirir, mediante aprovação da Assembléia Geral, conforme previsto neste Estatuto Social.

Artigo 8º - Constituem direitos dos associados:

- a) Participar das atividades ambientais, sociais, artísticas, comunitárias, desportivas e de lazer e outras desenvolvidas pela Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções;
- 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, dentro das dependências da Sede Administrativa da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, acompanhado de um funcionário da administração da mesma, à contabilidade e documentos gerais da Associação, a qualquer tempo, desde que esteja em dia com as contribuições ordinárias e extraordinárias devidas e tenha solicitado vista dos documentos por escrito, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.
- d) contratar, caso necessário, auditoria externa para análise da contabilidade e documentos gerais da Associação, dentro das dependências desta última, e com os custos por conta do solicitante, exceto no caso de ser constatada alguma irregularidade; nesta hipótese, caso a irregularidade tenha ocorrido por descumprimento de lei ou do Estatuto Social da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, o custo da auditoria deverá ser suportado pelo Conselho Deliberativo ou Fiscal, conforme se apurar; se houver divergência, será marcada uma Assembléia Geral Extraordinária para decidir a questão;
- e) solicitar ao Conselho Deliberativo, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, para seu conhecimento e análise prévia, estudos, exposição de motivos e/ou justificativas técnicas que fundamentem e justifiquem eventuais propostas de Projetos e Estruturas novas para o Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções, que o referido Conselho pretenda incluir na pauta de votações das próximas Assembléias Gerais Ordinárias; esta análise de documentos deverá ser feita no Centro Administrativo, com a presença de um funcionário do Condomínio Quintas da Jangada;
- f) receber, através de e-mail, do Conselho Deliberativo da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, junto com a Convocação para a Assembléia Geral Extraordinária, cópia da documentação comprobatória que originou a referida convocação bem como as propostas de votação; caso o Condômino não utilize e-mail, a documentação também ficará disponível para análise no Centro Administrativo, no horário normal de funcionamento, com a presença de um funcionário do Condomínio Quintas da Jangada;
- g) encaminhar ao Conselho Deliberativo da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, para inclusão e votação na pauta da próxima Assembléia Geral a ser realizada, tema(s) de relevância, que já tenha(m) sido apresentado(s) por escrito ao mesmo, mas que ainda permaneça(m) sem solução e/ou resposta.

Parágrafo Único: Para que essa providência seja aceita pelo Conselho Deliberativo da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções e incluída na pauta de votação da próxima Assembléia, a solicitação deverá ser encaminhada por escrito, com exposição de motivos fundamentada e com a assinatura e identificação de pelo menos 10 (dez) Condôminos que também reivindicam ou concordam com a referida solicitação e que estejam no uso de seus direitos de voto, conforme estabelecido neste Estatuto Social.



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

Artigo 9º - São deveres dos Associados:

- a) cumprir as disposições deste Estatuto, bem como do Regimento Interno e outras normas adotadas pelo Condomínio Quintas da Jangada.
- b) acatar as decisões dos órgãos do Condomínio Quintas da Jangada.
- c) zelar pelos bens do Condomínio Quintas da Jangada 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 do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções e as diversas áreas do loteamento;
- d) cooperar com a direção da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, na preservação dos princípios estatutários e regulamentares, colaborando ainda na observância dos demais preceitos de conscientização ambiental, civilidade e bons costumes;
- e) contribuir com os rateios de manutenção, na forma deste Estatuto;
- f) contribuir com outras despesas extraordinárias, sempre que aprovadas pelas Assembléias Gerais;
- g) colaborar com a direção da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, inclusive no acato das decisões relativas aos procedimentos de identificação e segurança adotados, seja na Portaria ou em qualquer outro local do Condomínio;
- h) nos termos da lei municipal n.º 1782/04, zelar pela conservação do muro de fechamento perimetral do Condomínio Quintas da Jangada, 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 do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções para serviços particulares, no horário em que estiverem a serviço desta última;
- j) ao ingressar na Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, como novo associado, apresentar a documentação comprobatória da propriedade do imóvel e preencher a documentação solicitada, com firma reconhecida em cartório;
- k) manter seu cadastro atualizado junto à administração da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções e fornecê-lo sempre que solicitado, incluindo o número de seu telefone residencial instalado no Condomínio Quintas da Jangada e seu endereço eletrônico (e-mail), caso possua, para facilitar eventuais comunicações que se tornem necessárias, a partir da Administração e da Portaria do Condomínio;
- l) Apresentar todas as suas sugestões, solicitações e/ou reclamações ao Conselho Deliberativo, Síndico, Conselho Fiscal ou Secretaria da Administração, sempre através de comunicação formal (através de carta ou e-mail, ou registro no livro de ocorrências situado na Portaria de Acesso do Condomínio). Casos emergenciais, assim considerados aqueles que exijam solução imediata sob pena de danos ou transtornos irreparáveis, serão aceitos por telefone.
- m) Não promover a abertura em qualquer parte do muro de fechamento perimetral do Condomínio Quintas da Jangada, nem construir nada a menos de 0,60m (sessenta centímetros de distância) do mesmo, visto que o referido muro é de propriedade do Condomínio.

CAPÍTULO III – DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

Artigo 10 - O sistema de gestão da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções inclui a Assembléia Geral, o Conselho Deliberativo, presidido por um Síndico, e o Conselho Fiscal.



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

SEÇÃO I – DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 11 - A Assembléia Geral é o órgão supremo da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, 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, sempre no último fim-de-semana do mês de abril, e, extraordinariamente, a qualquer tempo, para deliberar sobre as matérias indicadas neste Estatuto Social.

Parágrafo único. Fica determinado que em todo mês de outubro de cada ano, o Conselho Deliberativo deverá convocar uma Assembléia Geral Extraordinária a fim de tratar de prestação de relatórios e demais assuntos que forem relevantes na ocasião, a fim de fomentar a gestão participativa e transparente.

Artigo 13 - As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Conselho Deliberativo, na pessoa do Síndico, mediante COMUNICAÇÃO FORMAL (através de Carta, ou e-mail ou quadro de avisos ou faixas) que mencionará o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 1º - As Assembléias poderão também ser convocadas, a qualquer momento, pela maioria dos membros titulares do Conselho Deliberativo, ou do Conselho Fiscal, ou por associados em dia com suas obrigações estatutárias, que representem no mínimo 15%(quinze por cento) do número total de votos.

Parágrafo 2º - 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 (residencial e/ou e-mail) cadastrados na Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções.

Parágrafo 3º - As Assembléias serão convocadas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, podendo esse prazo ser reduzido para 15 (quinze) dias, no caso de Assembléia Geral Extraordinária, se o seu teor o recomendar, devendo o Edital de convocação permanecer afixado em local visível, na Portaria e/ou Sede Administrativa da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções.

Parágrafo 4º - 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 chamada, 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 pelo Plenário, 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, pelo Secretário e demais membros da mesa, sendo que os demais associados deverão assinar o livro de presença.



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

Parágrafo 2º. As atas de todas as Assembléias deverão ser lidas obrigatoriamente no final de cada Assembléia, dando assim conhecimento a todos das expressões usadas no relato de cada assunto. Ao final da leitura, as atas serão imediatamente assinadas.

Parágrafo 3º: Todas as atas e livro de presença deverão, obrigatoriamente, ser levadas para registro no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Ibirité.

Artigo 15 - Haverá um livro de atas e outro de presenças, com termo de abertura, sendo todas as folhas rubricadas pelo Síndico 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 20 (vinte) dias em relação à data de realização da referida Assembléia, respeitando ainda os Critérios para Renegociações de Dívidas definidos neste Estatuto.

Parágrafo 3.º - Não será computada como vencida, para os fins deste artigo, a contribuição ordinária referente ao mês de realização da Assembléia.

Artigo 17 - Nas Assembléias Gerais, o Condômino 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, o livro 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 Condômino/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 as procurações que não obedecerem aos 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, referentes ao exercício anterior, mediante prévio parecer do Conselho Fiscal;
- c) discutir e votar o Plano Diretor (orçamento participativo) e suas revisões;
- d) discutir e votar o orçamento anual da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções.



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

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 Condômino:

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 Condôminos 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 Condôminos com direito a voto 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 ordinária 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 do Condomínio em cumprimento de convênios e contratos assinados com o Poder Público e seus concessionários.

IV – por 3/4 (três quartos) dos votos de todos os Condôminos com direito a voto:

- a) deliberar sobre a alteração deste Estatuto, relativamente a seus fins institucionais;
- b) deliberar sobre a dissolução da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções 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 do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções.

SEÇÃO II – DO CONSELHO DELIBERATIVO

Artigo 22 – A administração da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções será exercida pelo Conselho Deliberativo.



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

Artigo 23 - O Conselho Deliberativo compõe-se de 3 (três) membros efetivos e 01 (um) suplente, pessoas naturais, sendo um deles o Síndico, e os outros, 1º Subsíndico e 2º Subsíndico (efetivos) e o 3º Subsíndico (suplente), eleitos pela Assembléia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, sendo vedado somente ao Síndico exercer mais de 02 (dois) mandatos consecutivos.

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 (Orçamento Participativo), com previsão orçamentária para sua execução, disponibilizando aos Associados os respectivos estudos, exposição de motivos e justificativas, no caso previsto no Artigo 8.º, letra e, deste Estatuto Social;
- d) autorizar despesas imprevistas e inadiáveis, dentro das disponibilidades financeiras, dando ciência ao Conselho Fiscal;
- e) definir as instituições financeiras em que a Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções movimentará seus recursos e aplicará excedentes de caixa;
- f) definir o organograma funcional da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções disponibilizando aos Associados os respectivos estudos, exposição de motivos e justificativas, no caso previsto no Artigo 8.º, letra e, deste Estatuto Social;
- 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 do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções ou, por qualquer forma, onerar ou comprometer sua receita;
- i) cumprir e fazer cumprir a lei, este Estatuto Social, as deliberações das Assembléias Gerais e as recomendações do Conselho Fiscal;
- j) autorizar a realização de cotações e compras (materiais e serviços), considerando os critérios e valores estabelecidos neste Estatuto.

Artigo 25 - Para efeito e critérios para procedimentos de compras de materiais e serviços e indicação de valores, deverá sempre ser apurada a MÉDIA MENSAL da ARRECADAÇÃO ORDINÁRIA do SEMESTRE ANTERIOR ao do evento, conforme descrito abaixo:

I.) - Até 1,0% (um por cento) do valor da média mensal da arrecadação, através de compra direta: sem a necessidade da realização de cotação, NÃO CUMULATIVA dentro do mês, caso a necessidade da compra seja para o mesmo local/aplicação;

II) - De 1,01% (um vírgula um por cento) até 2,0% (dois por cento) do valor: através de no mínimo 02 (duas) cotações, por telefone e/ou escrita, NÃO CUMULATIVA dentro do mês, caso a necessidade da compra seja para o mesmo local/aplicação;

III) - De 2,01% (dois vírgula um por cento) até 5,0% (cinco por cento) do valor: através de no mínimo 04 (quatro) cotações, por telefone e/ou escrita, porém com o recebimento das respectivas ofertas por escrito, para serem anexadas ao processo de compra, NÃO CUMULATIVA dentro do mês, caso a necessidade da compra seja para o mesmo local/aplicação;



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

IV) - Acima de 5,01% (cinco vírgula um por cento) do valor: através de solicitação de cotação, ESCRITA, com o escopo o mais detalhado possível, de modo a evitar incoerências nas condições a serem ofertadas pelos participantes da concorrência, com no mínimo 04 (quatro) cotações, com a definição da data final de apresentação das ofertas;

V) - Nos casos aplicáveis, a inobservância da exigência de formalização de consultas junto a, no mínimo 02, 03 ou 04 fornecedores, deve ser justificada no correspondente mapa de equalização do processo e aprovado pelo Conselho Deliberativo (ex.: fornecedores exclusivos, serviços emergenciais ou limitação no nº de fornecedores aprovados); também deverá ser justificada a contratação de serviços e/ou materiais por preços diferenciados quando motivados por grau de competência, qualidade e confidencialidade.

Artigo 26. Haverá um Inventário Físico dos bens, para efeito de controle patrimonial, adotando-se o seguinte procedimento:

I- Todos os bens cujo valor mínimo seja igual ou superior a R\$326,61 (trezentos e vinte e seis reais e sessenta e um centavos) deverá ser inventariado (valor contábil, determinado pelo Decreto 3000/1999, regulamentado pela Instrução Normativa CPC27) ou legislação superveniente;

II – Tais bens deverão ter vida útil mínima de 01 (um) ano;

III – Devem-se considerar ainda, tecnicamente, as características que o tornem passíveis de ser patrimoniado: a durabilidade, não fragilidade, não perecibilidade, incorporabilidade e não transformabilidade.

IV – Todo bem adquirido deverá ter um Registro Individual (identificação numérica), informações relativas à localização, estado de conservação, bem como o responsável por sua guarda e conservação.

V – Anualmente deverá ser feito uma conferência no inventário físico dos bens para ajuste e controle do Acervo Patrimonial.

Parágrafo único - Os bens de propriedade da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções somente poderão ser utilizados para os fins institucionais e/ou eventos promovidos pela Administração com vistas a atender aos objetivos Sociais, sendo expressamente proibido seu empréstimo e/ou aluguel para Condôminos ou terceiros.

Artigo 27 – As decisões do Conselho Deliberativo serão tomadas em reuniões próprias, lavrando-se atas, com registro de votos vencidos, e deverão, necessariamente, ser registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Ibirité.

Parágrafo único - Criar-se-á um livro de registros interno, com folhas numeradas, que sirva para relato das obras que serão executadas, aprovadas conforme estabelecido neste Estatuto Social, cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) da receita bruta total do mês anterior, onde deverá constar: a previsão de custo, o prazo de execução, a descrição completa da obra, bem como a empresa ou profissional que executará. Para cada obra liberada deverá constar, antes do início, a assinatura de pelo menos dois membros do Conselho Deliberativo e de um Conselheiro Fiscal. Eventuais não conformidades com a obra, deverão ser registradas, com justificativa, posteriormente, devidamente aprovada pelo Conselho Deliberativo e Fiscal.



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

SEÇÃO III – DA DIREÇÃO EXECUTIVA

Artigo 28 - A direção executiva da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções caberá ao membro do Conselho Deliberativo eleito pela Assembléia para exercer a função de Síndico, sendo nesta função auxiliado pelos primeiro e segundo Sub-Síndicos.

Artigo 29 – Compete ao Síndico, de forma geral:

- 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 do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções 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 do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções;
- d) assinar, juntamente com o 1º subsíndico ou o 2º subsíndico, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidades da Associação do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções;
- e) assinar todas as correspondências a Condôminos ou terceiros, comunicados, informativos, circulares e quaisquer outros documentos que circulem no condomínio ou fora dele, mesmo quando elaborados por funcionários, contratados, colaboradores ou comissões, visto que a responsabilidade destes documentos é de competência do Síndico.
- f) admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horário e remuneração, devendo ser consideradas para efeito da remuneração, as condições mínimas (teto salarial, etc.) exigidas pelas respectivas entidades de classe, de cada empregado, através dos acordos coletivos firmados pelos respectivos sindicatos ou entidades.
- f.1) Para efeito de contratação dos empregados, diretos, ou contratados em regime temporário, os mesmos não poderão ser Condôminos e/ou ter um Grau de parentesco de até Terceiro Grau, com qualquer Condômino do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções;
- g) 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;
- h) ordenar as medidas urgentes e emergenciais de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária, obtendo autorização prévia formal do Conselho Fiscal e submetendo sua iniciativa ao posterior referendo da Assembléia Geral;
- i) 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 do mês anterior (INSS, FGTS, PIS, Rais, etc.), em documentos



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

específicos com os nomes da mão de obra que presta serviços ao Condomínio e mantê-los sob sua guarda para prestação de contas;

j) 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, considerando o exposto no Artigo 13 do presente Estatuto Social;

k) divulgar mensalmente, junto com a prestação de contas, o número total de Condôminos adimplentes, que representam o total de votos válidos;

l) divulgar, para todos os Associados, o conteúdo das Atas de todas as Assembléias realizadas;

m) prestar, a qualquer tempo, ao Conselho Fiscal ou à Assembléia Geral, informações sobre os atos de sua administração;

n) 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;

o) apresentar, para exame, aos membros do Conselho Fiscal, até 20 (vinte) dias antes da Assembléia Geral Ordinária, as contas da administração;

p) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos associados e proprietários de imóveis situados no Condomínio Quintas da Jangada, 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;

q) zelar pelos bens da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções;

r) 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;

s) entregar ao sucessor, sob protocolo, perfeitamente atualizados e com os devidos registros, todos os livros, atas, documentos e pertences da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções em seu poder;

t) manter, na Portaria do Condomínio, um Livro de Ocorrências para registro de sugestões, observações, reclamações e solicitações por parte dos Condôminos;

u) divulgar por escrito ou por endereço eletrônico aos Condôminos, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, para conhecimento e análise prévia, os estudos, exposição de motivos e/ou justificativas técnicas que fundamentem e justifiquem eventuais propostas de Projetos e Estruturas novas para o Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções, que o Conselho Deliberativo pretenda incluir na pauta de votações das próximas Assembléias.

v) manter na Sede Administrativa ou na Portaria do Condomínio, um QUADRO DE GESTÃO À VISTA, com as informações exclusivas e importantes da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções (Organograma da Associação, relação de funcionários, relação dos prestadores de serviço, próximos eventos, outros artigos de interesse geral), com atualização mensal ou menor, ficando expressamente proibida a utilização do quadro para informações particulares e que não digam respeito aos interesses do Condomínio; fica vedada ainda a divulgação da prestação de contas no referido Quadro, por uma questão de segurança.

x) Nos anos em que ocorrer eleição, o Síndico deverá lembrar este acontecimento aos Condôminos, mediante circular a ser enviada por COMUNICAÇÃO FORMAL (através de Carta, OU e-mail, OU quadro de avisos OU faixa) até a primeira quinzena do mês de fevereiro, a fim de que os Condôminos se organizem e montem suas chapas que poderão ser apresentadas conforme determina o Estatuto.



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

z) Contratar Profissional Jurídico Autônomo ou Escritório Jurídico, devidamente inscrito no respectivo Conselho Profissional, para a prestação de Consultoria Jurídica à Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, devendo ser consideradas para efeito da remuneração, as condições exigidas pela respectiva entidade de classe.

Artigo 30 - Compete ao 1º. Sub-síndico e ao 2º. Sub-Síndico, de modo específico, em estreita relação de interdependência com o Síndico, a gestão e a supervisão sobre as seguintes tarefas:

I – Compete ao 1º. Sub-síndico :

- a) substituir o Síndico em seus eventuais impedimentos;
- b) assinar juntamente com o Síndico, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidades da Associação.
- c) responsabilizar-se e providenciar a emissão dos boletos das contribuições ordinárias e extraordinárias, mantendo os contatos e relações necessários com a Instituição Financeira depositária das contas-correntes do Condomínio, inclusive gerindo a(s) melhor(es) aplicação(ões) dos recursos excedentes;
- d) superintender e controlar o pagamento de quaisquer despesas efetuadas pela Associação do Condomínio Quintas da Jangada - 2ª e 3ª Seções;
- e) superintender, controlar e efetuar a conferência e a guarda dos documentos e notas comprobatórios das despesas efetuadas pela Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções;
- f) estruturar a prestação de contas mensal para que o Síndico a divulgue e disponibilize, em caráter preliminar aos Condôminos, através de e-mail e de Cópia disponível na Administração, até o dia 10 (dez) subsequente a sua devida competência, disponibilizando-a, em seguida, com todos os documentos comprobatórios anexos, para exame e aprovação do Conselho Fiscal.
- f.1) Os Condôminos só poderão ter acesso aos documentos após o visto e aprovação do Conselho Fiscal.
- g) superintender e realizar a gestão dos aspectos financeiros dos contratos firmados com empresas de prestação de serviços pela Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções;
- 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 nomes da mão de obra que presta serviços ao Condomínio e mantê-los sob sua guarda, para prestação de contas.
- i) Gerenciar os cuidados com o Acervo Patrimonial dos bens adquiridos, bem como diligenciar para que seja feito inventário físico anual dos bens Patrimoniados.

II – Compete ao 2º. Sub-síndico:



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

- a) substituir o 1º. Sub-síndico e/ou o Síndico em seus eventuais impedimentos;
- b) superintender e gerenciar as questões administrativas da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, o funcionamento da Portaria, os cuidados de Segurança, as atribuições e o trabalho dos empregados próprios;
- c) superintender e gerenciar a programação de trabalho e as atividades dos funcionários da Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções;
- d) superintender e gerenciar o estado geral das vias do Condomínio, suas necessidades de manutenção e os aspectos de conservação ecológica do Condomínio;
- e) superintender as necessidades e o perfeito funcionamento dos serviços de informática do Condomínio;
- f) encarregar-se de analisar, verificar e levar ao Síndico sugestões e alternativas de providências relativas a ocorrências registradas pelos condôminos no “Livro de Ocorrências” que deve ser mantido na Portaria.

Artigo 31 – Compete ao 3º. Sub-síndico (suplente): substituir 2º Sub-síndico, o 1º. Sub-síndico e/ou o Síndico em seus eventuais impedimentos.

Artigo 32 – O Síndico e os subsíndicos não serão responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da Associação, desde que tenham agido no exercício regular de suas atribuições.

Artigo 33 – 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, na mesma ocasião, empossar o Suplente (3º Subsíndico) para assumir a vaga até o final do mandato.

Artigo 34 – 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 35 - As comissões de trabalho são órgãos de colaboração do Conselho Deliberativo, cujos membros são nomeados e destituídos 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



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

Artigo 36 - 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 37 - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) colaborar na gestão dos interesses do Condomínio Quintas da Jangada;
- 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 eventuais irregularidades que constatar na gestão administrativa fiscalizada;
- d) Convocar Assembléias Gerais, caso o Síndico não o faça, nos termos do Artigo 13 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.
- g) exercer especial fiscalização mensal sobre a exigência contida no Art. 28. letra i, deste Estatuto Social, em relação à apresentação dos comprovantes específicos de recolhimento das obrigações trabalhistas e sociais, pelas Empresas prestadoras de serviços, ANTES de efetuar-lhes o próximo pagamento devido.
- h) acompanhar, anualmente, a realização do inventário físico dos bens Patrimoniados.

Artigo 38 – 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 para exame minucioso e detalhado das prestações de contas do Condomínio ou das Comissões em que haja utilização de receitas financeiras, contratação de mão-de-obra e afins. As reuniões deverão acontecer no mínimo uma vez a cada mês, na sede Administrativa do Condomínio Quintas da Jangada.

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

Artigo 39 – O Conselho Fiscal poderá valer-se de auditoria externa, desde que obtenha aprovação da Assembléia Geral.

SEÇÃO VI – DO PROCESSO DE ELEIÇÃO

Artigo 40. 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, 2º e 3º Subsíndicos e o nome do Condômino indicado para exercer a função de Coordenador do Conselho Fiscal.



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

II - As chapas concorrentes deverão ser inscritas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da eleição, mediante protocolo na Administração, aos cuidados do Síndico em exercício, que deverá divulgá-las aos Condôminos em prazo de até 03 (três) dias úteis via e-mail e quadro de gestão à vista.

III - Em caso de inscrição de mais de uma chapa, será considerada vencedora aquela que obtiver o maior número de votos válidos.

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 9 (nove) 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 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 41 – 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 1º - 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.

Parágrafo 2º - Caso haja doações de qualquer espécie, seja de bens ou serviços, será registrada em Livro de atas das Reuniões do Conselho Deliberativo, contendo Nome e CPF do Doador e discriminação completa da doação. Caso haja empréstimo de qualquer bem, deve-se adotar o mesmo procedimento, registrando-se ainda o prazo e as condições do mesmo. Uma vez assinada a ata, servirá esta como ACEITE da Associação Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, para todos os fins de direito.

Artigo 42 – 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 Social, 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.



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

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

$M2 = A / \Sigma$ 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 ajustado semestralmente.

Artigo 43 - 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 INPC, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento.

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

Parágrafo 2.º: O Síndico em exercício regular está isento do pagamento da contribuição ordinária mensal, devendo, porém, pagar eventuais contribuições extraordinárias, 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 3.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.

Parágrafo 4.º: Critérios para Renegociação de Dívidas de Condôminos:



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

A - Dívidas com até 06 (seis) meses de atraso: O limite de parcelamento será de até 06 (seis) meses, sendo que cada parcela de não poderá ser menor que o valor mensal da contribuição ordinária em vigor do referido imóvel; as parcelas vincendas também deverão ser regularmente quitadas, sob pena de imediata execução da dívida e cancelamento do acordo. Para efeito de direito a voto, conforme Artigo 16 e seus parágrafos: o condômino somente poderá exercer o seu direito de voto, após 45 (quarenta e cinco) dias após a data de celebração e cumprimento do acordo.

B - Dívidas com mais de 06 (seis) meses de atraso: O limite de parcelamento será de até 12 (doze) meses, sendo que cada parcela de não poderá ser menor que o valor mensal da contribuição ordinária em vigor do referido imóvel; as parcelas vincendas também deverão ser regularmente quitadas, sob pena de imediata execução da dívida e cancelamento do acordo. Para efeito de direito a voto, conforme Artigo 16 e seus parágrafos: o condômino somente poderá exercer o seu direito de voto, após 75 (setenta e cinco) dias após a data de celebração e cumprimento do acordo.

C - Prazos excepcionais: serão concedidos apenas se documentalmente comprovados, com parecer jurídico a respeito, aprovação do Conselho Deliberativo e Fiscal e que tenha por balizamento o custo-benefício do recebimento da dívida para a Associação do Condomínio Quintas da Jangada 2ª e 3ª Seções, somado ao bom-senso e lógica administrativa.

D - Não será permitida a exclusão parcial ou total de juros e multa.

E - Quando uma inadimplência chegar a 03 (três) meses e após cobrança administrativa, o Condômino não der um retorno formal, para o pagamento e/ou parcelamento da dívida, dentro das condições estabelecidas nos parágrafos primeiro e/ou segundo do presente artigo, a documentação deverá ser encaminhada para cobrança judicial.

F – Após firmado um acordo ou uma renegociação em Juízo, se não houver o efetivo cumprimento, somente deverá ser formalizado um novo acordo para parcelamento com prazo máximo de até 06 (seis) meses, sendo que cada parcela de não poderá ser menor que o valor mensal da contribuição ordinária em vigor do referido imóvel; as parcelas vincendas também deverão ser regularmente quitadas. Caso contrário, deverá ser executada a dívida integralmente.

Artigo 44 - 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 45 - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento.

Artigo 46 - 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 47 - 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

Página 17 de 18



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

1.782/2004, do Município de Ibité, 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 48 - 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 49 - Casos omissos neste Estatuto serão decididos por uma Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim, com base nas leis; na ausência de previsão legal, a decisão será tomada conforme a Assembléia determinar, por maioria simples de votos.

Artigo 50 - O foro competente para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste Estatuto será o da Comarca de Ibité – MG.

Artigo 51 – O presente Estatuto, aprovado em Assembléia Geral extraordinária realizada em 26 (vinte e seis) de Setembro de 2010, será levado a registro no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas de Ibité/MG e entrará em vigor em 1º (primeiro) de Janeiro de 2011 (dois mil e onze).

Djalma Lúcio Ribeiro
Presidente de Mesa

Débora Natércia de Moraes Ferreira Silva
Secretária dos Trabalhos

Gilson Silva
Síndico

Demais componentes da mesa diretora e representantes da Comissão do Estatuto:

Hélio Antônio dos Reis

Rodrigo Ricardo

Márcio Parreiras de Figueiredo