

ESTATUTO SOCIAL

ASSOCIAÇÃO VALE VERDE

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA, DOS FINS, DA RAZÃO SOCIAL E NOME FANTASIA E DA SEDE DA ASSOCIAÇÃO



ART. 1º - A ASSOCIAÇÃO VALE VERDE, doravante passará a utilizar como nome fantasia, inclusive junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da Receita Federal, a denominação de "CONDOMÍNIO VALE VERDE", podendo inclusive utilizar esta denominação junto aos órgãos públicos, instituições bancárias, contratos públicos ou particulares, sendo que a utilização da denominação de fantasia compreenderá como sendo utilizado o nome da Razão Social da presente ASSOCIAÇÃO, cujo estatuto ora se consolida no presente ato, nos seguintes termos:

§ 1º - para todos os efeitos de direito, o Condomínio "Vale Verde", situado no Município de Funilândia, Estado Minas Gerais, é constituído de todos os adquirentes e proprietários, pelos meios legais, de lotes de terrenos no loteamento denominado Vale Verde I e Vale Verde II, situado na Avenida Antonio Roberto Junior, 464, no Município de Funilândia, neste Estado, tudo de acordo com as plantas aprovadas por aquela municipalidade em 07/05/2009. Referentes ao registro de número 31.393, inscritos sob o nº do livro 2/AG3 no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas:

§ 2º - a presente Associação é uma Pessoa Jurídica de Direito Privado, constituída por tempo indeterminado, sem fins econômicos, constituída nos termos dos Arts. 53 a 61 do Código Civil, bem como pelos Direitos e Obrigações previstos neste estatuto e no seu Regimento Interno.

§ 3º - a Associação tem como finalidade zelar pela qualidade de vida de seus associados, estabelecendo normas e procedimentos que promovam sua boa convivência, preservando as áreas comuns do loteamento, próprias ou que lhes forem cedidas para uso por terceiros ou pelo Poder Público e representando os interesses comuns da comunidade junto aos órgãos públicos e à sociedade em geral;

§ 4º - os lotes do Condomínio "Vale Verde" se destinam a proporcionar aos seus proprietários o contato com a natureza, o descanso e o sossego e, por isso mesmo, não poderão ser constituídos em seu recinto clubes, templos religiosos de qualquer natureza, ou qualquer tipo de agremiação que aumente o índice de frequência de pessoas não possuidoras de lotes;

§ 5º - a Razão Social da entidade continuará a ser "ASSOCIAÇÃO VALE VERDE" e se apresentará pelo nome fantasia de "CONDOMÍNIO VALE VERDE", nos termos do artigo 1º deste estatuto, sendo que neste estatuto e no seu Regimento Interno poderá ser denominada apenas por "Condomínio";

§ 6º - as coisas de propriedade exclusiva dos respectivos condomínios, constituindo unidades autônomas e distintas, em número de 319 são os lotes de terrenos, distribuídos de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Funilândia e de acordo com a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis competente com as áreas, medidas, limites e confrontações próprios de cada um;

§ 7º - a sede provisória da Associação está localizada na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 142, Centro de Lagoa Santa, MG, devendo ser transferida no ano de 2013 para o Condomínio VALE VERDE, no Município de Funilândia, MG.

M. Vale
1

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA ASSOCIAÇÃO, DEMISSÃO E EXCLUSÃO DO ASSOCIADO

ART. 2º - É condição "sine qua non" para que qualquer pessoa integre a associação por este instrumento constituída, seja ela proprietária, promissária compradora ou locatária de um ou mais dos lotes ou casas, integrantes dos Loteamentos VALE VERDE I e VALE VERDE II.

§ 1º - A transmissão dos direitos de propriedade do lote ou dos lotes pertencentes aos Loteamentos VALE VERDE I e VALE VERDE II, por qualquer que seja o motivo, implicará na imediata perda da condição jurídica de ser associado, condição esta que será transmitida automaticamente ao novo proprietário ou promitente comprador, se lhe transmitindo também todos os direitos e obrigações dos Associados.

§ 2º - O término do contrato de locação de residência, situada no Condomínio, implicará na imediata perda da condição de Associado, a qual será transmitida automaticamente ao proprietário ou ao novo locatário do imóvel.

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

ART. 3º - São DIREITOS dos associados:

I - usar e gozar das áreas comuns do "Condomínio", de acordo com sua destinação, desde que não impeça o idêntico direito aos demais associados, em concorrência com este Estatuto Social e com o Regimento Interno;

II - usar, gozar e dispor livremente da respectiva unidade-lote, de acordo com sua destinação residencial, desde que não prejudique a segurança e tranquilidade dos demais Condomínios e de forma a não causar danos ou desassossego; não infringir as normas da legislação ordinária do País, com ênfase para o respeito e preservação do meio ambiente ou as disposições deste Estatuto e do Regimento Interno;

III - examinar a qualquer tempo, toda a documentação financeira, administrativa e fiscal da associação, sob a guarda da administração e/ou de empresa contratada, solicitar esclarecimentos à Diretoria, bem como denunciar quaisquer irregularidades ao Conselho Fiscal;

IV - comparecer e participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado, desde que adimplente com suas contribuições financeiras, nos termos do item II, do artigo 4º deste Estatuto;

V - ser candidato ao preenchimento de cargos eletivos, nos termos do Art. 20 deste Estatuto;

VI - exigir o cumprimento do Estatuto Social e do Regimento Interno, em defesa de seus direitos;

VII - se fazer representar nas Assembleias por procurador, por instrumento público ou particular;

VIII - levar ao conhecimento da Diretoria Executiva qualquer irregularidade que constatar, bem como sugerir providências úteis ao interesse comum;

§ 1º - Na hipótese de se tratar de pessoa jurídica, os direitos do Condomínio serão exercidos por um único representante, com prévia e expressa comunicação à Diretoria Executiva

M. Vale
2

§ 2º - Os direitos de voz e voto nas Assembleias deverão ser exercidos, pessoalmente pelo Condomínio.

ART. 4º - São DEVERES dos Associados:

I - identificar-se, bem como orientar seus convidados, familiares e empregados a fazê-lo, para a entrada no Condomínio;

II - cumprir as determinações deste Estatuto Social, do Regimento Interno e das normas estabelecidas pela Administração, desde que estas não fiquem em desacordo com as leis públicas;

III - zelar pelo patrimônio do "Condomínio", fiscalizar e denunciar possíveis danos a ele causados;

IV - indenizar o Condomínio quando for causador de dano, ou mesmo seus familiares e convidados;

V - contribuir para as despesas ordinárias do "Condomínio", bem como as extraordinárias, em quantias aprovadas em Assembleia Geral, na proporção do número de unidades que possuir, lotes e/ou casas, nas condições estabelecidas por este Estatuto Social. Cada unidade-lote contribuirá com as mencionadas parcelas, devendo pagar a parcela integral das taxas de Condomínio independentemente de sua ocupação efetiva;

VI - guardar decoro e respeito às normas gerais, no uso das coisas e partes comuns, não permitindo o uso das unidades-lotes, de forma imprópria, ou que possa constituir afronta à privacidade e tranqüilidade de seus vizinhos ou do Condomínio, como um todo;

VII - acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e as da Diretoria Executiva do Condomínio;

VIII - permitir o ingresso, em sua unidade-lote, de membros da Diretoria ou de seus prepostos, quando isso se tornar indispensável à inspeção de obras relativas à construção ou realização de reparos em instalações, serviços em tubulações, nas unidades-lotes vizinhas;

IX - zelar para que seus dependentes, convidados e prestadores de serviço, diretos e indiretos, observem o presente Estatuto, o Regimento Interno e os Regulamentos;

X - respeitar as normas do Regulamento sobre o Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente, bem como as recomendações constantes do Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - RIMA;

XI - fornecer, com precisão, à Diretoria Executiva, os dados e informes necessários à organização, manutenção e atualização do arquivo do Condomínio, inclusive cartão de assinaturas;

XII - submeter à prévia aprovação da Diretoria Executiva de qualquer projeto de edificação ou reforma em sua unidade autônoma, observadas as normas existentes no Condomínio;

XIII - comunicar, com urgência, à Diretoria Executiva, para as providências cabíveis, a existência de qualquer moléstia infecciosa ou contagiosa de notificação compulsória;

XIV - pagar encargos de limpeza e conservação de lotes vagos, de sua propriedade, como dispuser o Regulamento Interno;

PARÁGRAFO ÚNICO - O adquirente de quaisquer dos imóveis mencionados no Art. 2º deste Estatuto, responde pelos débitos existentes em nome do alienante, em relação à Associação do "Condomínio", inclusive multas e juros moratórios.



CAPÍTULO IV DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DAS FONTES DE RECURSOS FINANCEIROS PARA MANUTENÇÃO

ART. 5º - Constituem recursos financeiros do "Condomínio":

I - as receitas ordinárias: a) contribuições financeiras mensais de todos Associados, estabelecidas em Assembleia Geral; b) multas e juros de mora cobrados sobre as contribuições dos Associados;

II - as receitas extraordinárias: a) provenientes de eventos, festividades e patrocínio; b) derivadas de aplicações financeiras; c) oriundas de serviços mantidos e prestados pelo "Condomínio", para seus associados ou terceiros, que não estejam incluídos nas taxas ordinárias de manutenção; d) oriundas da aplicação de multas por infrações ocorridas no Condomínio, por inobservância deste Estatuto, do Regimento Interno e outras normas; e) geradas pela inserção de matéria publicitária no jornal interno ou via encartes; f) a entrega de propaganda via mala-direta; g) outras;

ART. 6º - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não for dado pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral.

SEÇÃO II

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ART. 7º - Consideram-se despesas comuns todas aquelas que interessam à comunhão dos Associados do "CONDOMÍNIO VALE VERDE" e que a este estejam vinculadas e sejam decorrentes de: a) obras e instalações em geral, nas suas partes comuns; b) pagamentos de impostos, taxas e contribuições que incidem ou venham a incidir sobre as mesmas partes comuns; c) pagamentos dos prêmios dos seguros dos empregados do Condomínio e das instalações de uso comum; d) pagamentos do consumo de luz, água, telefone e bombas de elevação de água nas partes comuns; e) pagamentos de salários, encargos sociais, previdenciários e trabalhistas dos empregados do condomínio; f) conservação de qualquer natureza nas partes comuns; g) consentos em geral nas partes comuns; h) tudo o mais que interessar ou tenha relação com as partes comuns ou que os Associados deliberem como de interesse coletivo.

I - As despesas ordinárias do "CONDOMÍNIO VALE VERDE" compreenderão: as decorrentes com a manutenção da portaria, do sistema de segurança e vigilância, da limpeza das áreas comuns, das cercas de divisas externas, das vias de circulação e dos canteiros, do reparo e conservação de móveis, construções, utensílios e equipamentos do Condomínio, assessoria jurídica e contábil contratadas, gastos com a administração do Condomínio, incluindo todos os materiais, encargos trabalhistas, sociais e fiscais, advindos destas atividades, portanto, todas as despesas rotineiras do mês, que envolvam a manutenção e conservação da coisa comum.

II - As despesas a serem realizadas, acima de 2 (dois) salários mínimos, devem ser precedidas de tomadas de preço, envolvendo no mínimo 03 (três) licitantes dentre os especialistas nos serviços a serem executados, visando sempre a qualidade do serviço e do material a ser utilizado, de maneira mais econômica para o Condomínio.

III - A escolha do licitante vencedor será feita pelo Presidente e pelos membros da Diretoria Executiva, por sua maioria, registrando-se em Ata, em livro próprio e distinto do livro de atas do Condomínio.



§ 1º - As despesas usuais, de rotina, decorrentes de salário mensal dos empregados, energia elétrica, água, telefone, impostos, taxas e outras desta natureza, incluindo-se as constantes e descritas neste Estatuto, serão realizadas pelo Presidente, que assinará os cheques do Condomínio, obrigatória e juntamente com o Diretor Administrativo-Financeiro. As despesas serão custeadas com a taxa de condomínio, obrigatória aos condôminos desde a aprovação e registro do Estatuto originário do Condomínio Vale Verde.

§ 2º - As obras de caráter urgente ou de emergência, que não possam esperar por uma Assembleia Geral e sua aprovação, poderão ser autorizadas pela Diretoria Executiva, mediante tomada de preço, com pelo menos 03 (três) orçamentos, por escrito, em papel timbrado das empresas licitadas e, em casos excepcionais, redigidos de próprio punho.

§ 3º - O Associado que der causa a aumento das despesas, por omissão, culpa ou dolo, tanto ordinárias como extraordinárias, ficará responsável pelo respectivo excesso.

SEÇÃO III

DOS FUNDOS DE RESERVA

ART. 8º - Constituem-se como Fundos de Reserva do Condomínio:

§ 1º - O Fundo de Reserva Emergencial será composto por recursos destinados a atender às despesas emergenciais e extraordinárias do Condomínio.

a) Compõe-se de 5% (cinco por cento) da receita bruta arrecada pelo Condomínio;

b) depositar-se-á, mensalmente, nesse fundo até atingir o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

c) os recursos do Fundo de Reserva Emergencial serão depositados em Caderneta de Poupança, em Conta do Condomínio, com dois assinantes, sendo um deles, o Presidente.

§ 2º - O Fundo de Obras e Melhorias será composto pelos valores percentuais e mensais estipulados pela Diretoria Executiva e ratificados por Assembleia Geral Extraordinária. Este Fundo destina-se, exclusivamente, a obras e melhorias no complexo do Condomínio.

Parágrafo único - É responsabilidade do Diretor Administrativo-Financeiro efetuar mensalmente os depósitos destinados aos Fundos de Reserva do Condomínio.

CAPÍTULO V

DA ESTRUTURA DE ORGANIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

ART. 9º - São órgãos deliberativos do "Condomínio":

I - Assembleia Geral;

II - Diretoria Executiva;

III - Conselho Fiscal;

Parágrafo único: A convocação dos órgãos deliberativos far-se-á na forma deste Estatuto, garantindo a 1/5 (um quinto) dos associados o direito de promovê-la.

SEÇÃO I

DA ASSEMBLEIA GERAL

ART. 10 - A Assembleia Geral, órgão soberano da vontade social, é constituída por todos os associados em dia com suas obrigações perante o "Condomínio".

§ 1º - Cada Associado poderá se fazer representar na Assembleia Geral por procurador, por instrumento público ou particular, sendo esta última com firma reconhecida, limitando-se ao número de 5 (cinco) procurações por procurador.

§ 2º - O Associado terá direito na Assembleia Geral, ao número de votos correspondente ao número de lotes e/ou casas de que for proprietário, nos termos do artigo 2º deste estatuto, desde que não esteja em débito com as taxas ordinárias ou extraordinárias, devidamente aprovadas pela Assembleia Geral do "Condomínio".

ART. 11 - A Assembleia Geral reunir-se-á:

I - ordinariamente durante o mês de novembro, para eleição de diretoria e conselho fiscal, para mandato de 02 (dois) anos, iniciando-se sempre no primeiro dia do ano subsequente;

II - ordinariamente durante o mês de novembro, para aprovação da taxa de condomínio a vigorar no exercício seguinte;

III - ordinariamente nos meses de abril para análise e deliberação da prestação de contas do exercício anterior;

IV - extraordinariamente, sempre que a Diretoria ou o Conselho Fiscal julgarem necessário, mediante convocação de um destes órgãos, nos termos deste Estatuto;

V - extraordinariamente, na forma deste estatuto, quando convocada por, no mínimo, 1/5 dos associados em condições de voto.

ART. 12 - As convocações para as Assembleias gerais serão feitas através de Edital, que contenha a respectiva a ordem do dia, a data, o horário e o local, e serão assinadas pelo Presidente da Diretoria Executiva ou pelo Presidente do Conselho Fiscal ou pelos Condôminos que a convocarem.

§ 1º - Entre a data da convocação e a da realização da Assembleia, deverá mediar, pelo menos, o prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º - Será lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando, entre ambas, o prazo de, no mínimo, meia hora. Da mesma forma poderá, o mesmo anúncio, convocar Assembleia Ordinária e Extraordinária, desde que conste, separadamente, a pauta de cada uma delas.

§ 3º - As convocações deverão ser enviadas via postal ou entrega protocolada a todos os Associados, devendo ser afixadas na Portaria do Condomínio, também remetidas por via eletrônica, para os endereços eletrônicos fornecidos à Diretoria pelo condomínio, com confirmação de recebimento.

ART. 13 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos associados presentes, desde que representem pelo menos metade do total de associados, salvo quando exigido *quorum* especial.

Parágrafo único - Em segunda convocação, a Assembleia Geral poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo nos casos a seguir, em que será exigido *quorum* especial:

ART. 14 - Alteração deste Estatuto ou do Regimento Interno da Associação: *quorum* mínimo de representantes de 05% (cinco por cento), em condições de votos, e aprovação de 2/3 dos presentes;



ART. 15 - A dissolução da Associação, anexação de novas unidades, ou empreendimentos; deliberação de 2/3 dos associados.

ART. 16 - Exonerar membro da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, após a apresentação de provas que configurem a ação ou omissão do Administrador, por ato decorrente de sua gestão e que infrinja norma da Associação ou leis de qualquer natureza, após dar-lhe amplo direito à defesa. - "quórum" mínimo de 1/5 (um quinto) dos associados e aprovação de 2/3 dos presentes, em condições de voto.

ART. 17 - Compete privativamente à Assembleia Geral:

- I - eleger a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal;
- II - examinar e deliberar sobre a prestação de contas da Diretoria;
- III - destituir, por maioria absoluta de votos, a Diretoria Executiva, o Conselho Fiscal ou um de seus membros;
- IV - alterar o Estatuto Social e o Regimento Interno;
- V - deliberar sobre a dissolução da Associação;

VI - aprovar o orçamento e fixar os valores das taxas ordinárias para cumprimento dos compromissos da Associação para o exercício seguinte, no termos do inciso II, do artigo 12 deste Estatuto;

VII - deliberar sobre a realização de despesas extraordinárias, as quais se aprovadas, em Assembleia convocada com esta finalidade, alcançarão e obrigarão todos os Associados;

VIII - decidir sobre matérias de interesse geral da associação que estejam fora da alçada dos demais órgãos deliberativos;

IX - decidir, em grau de recurso, assuntos que tenham sido deliberados pela Diretoria e a ela levados face a recurso interposto pelo interessado;

X - receber pedido de renúncia coletiva da Diretoria e do Conselho Fiscal

§ 1º - Para as deliberações a que se referem os incisos IV e V deste artigo é exigida Assembleia, especialmente convocada para esse fim.

§ 2º - Na ocorrência da hipótese dos incisos III e X, na mesma reunião deverá ser eleita uma Comissão Provisória, até a eleição da nova Diretoria, ou Conselho Fiscal e marcar a data para essa eleição, cujo prazo não poderá exceder a 60 (sessenta) dias.

§ 3º - No evento previsto no inciso IX, as despesas com a realização das Assembleias correrão por conta do Condomínio, a menos que sejam sido convocadas para julgar recurso de Associado, caso em que serão arcadas por ele, na hipótese de se negar provimento do recurso.

ART. 18 - São necessárias a legitimação da Assembleia Geral:

I - a eleição pelos presentes, de um condômino para presidir a reunião, o qual escolherá o secretário que lavrará ata resumida dos trabalhos, em livro próprio. É proibido qualquer membro da Diretoria presidir ou secretaria os trabalhos das Assembleias;

II - a lavratura da ata da reunião do dia, sua assinatura pelo seu redator e pelo presidente da associação, ou seu substituto imediato.

ART. 19 - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam todos os Associados, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo a Diretoria executá-las e fazê-las cumprir.



§ 1º - Nos 8 (oito) dias que se seguirem à realização da Assembleia, a Diretoria afixará, em lugar visível da Portaria, as deliberações tomadas. Além dessa providência, os resultados das Assembleias deverão ser comunicados a todos os Associados, mediante correspondência.

§ 2º - Serão colocadas à disposição dos Associados, na Secretaria, no site do Condomínio, cópia das Atas das Assembleias Gerais.

ART. 20 - Poderá tomar parte das Assembleias, mas sem direito a voto ou manifestação, os Associados que estiverem em atraso no pagamento de taxas, juros, multas e outras contribuições que lhes hajam sido impostas. A mesma vedação se aplica aos eventuais mandatários. Essa quitação deverá ser obtida até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização do evento, não sendo admitido o pagamento no momento de sua realização.

ART. 21 - É vedado ao Associado votar em assunto no qual tenha particular interesse ou nos recursos de decisões que lhes digam respeito, bem como exercer ou candidatar-se a cargo na Administração do Condomínio, caso tenha contratado com o mesmo.

SEÇÃO II DA DIRETORIA

ART. 22 - A Diretoria Executiva do "Condomínio" terá a seguinte estrutura:

- I - Presidente;
- II - Vice-Presidente;
- III - Diretor Administrativo-Financeiro;
- IV - Diretor de Obras e Segurança;
- V - Diretor do Meio Ambiente e Paisagismo;
- VI - Diretor Social;
- VII - Diretor de Assuntos Jurídicos.

ART. 23 - A Diretoria Executiva do "Condomínio" será formada exclusivamente por seus Associados, eleitos pela Assembleia Geral, com direito de voto e ser votado nos termos deste Estatuto, para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição dos componentes.

Parágrafo único - A Diretoria Executiva reunir-se-á ordinariamente, pelo menos, 1 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que for necessário, mediante convocação escrita ou telefônica do Presidente ou por maioria de seus membros. As reuniões serão presididas pelo Presidente ou, em sua ausência, pelo Vice-Presidente.

ART. 24 - O membro da Diretoria que, sem motivo justificado, faltar a 3 (três) reuniões consecutivas, perderá o mandato.

ART. 25 - Os cargos vagos da Diretoria serão preenchidos, em caso de necessidade, por indicação do Presidente entre os demais Associados, "ad referendum" da Diretoria.

ART. 26 - Os membros da Diretoria Executiva do Condomínio serão isentos do pagamento da taxa de manutenção ordinária (taxa de condomínio) durante seu mandato. Esta isenção corresponderá ao valor referente a uma unidade (lote) e atingirá apenas um associado, caso haja mais de um membro de um mesmo núcleo familiar na Diretoria.



ART. 27 - Além daquelas que lhes forem atribuídas, especificamente pela Assembleia Geral, são de competência da Diretoria:

I - cumprir e fazer cumprir este Estatuto, as deliberações da Assembleia e suas próprias e ainda atos e disposições regulamentares, superintendência, fiscalização e intervenção na gestão operacional do Condomínio, sempre com vistas ao interesse comum;

II - planejar e coordenar medidas de integração e boa convivência no Condomínio e deliberar sobre o atendimento a reivindicações de Condôminos;

III - elaborar, segundo as necessidades de implementação do Regimento Interno e do Estatuto da Associação, normas internas e adotar, reformular e interpretar regulamentos gerais, resoluções e portarias destinados a observância da legislação ordinária do País e à execução das normas convencionais e regulamentares;

IV - mediante ato assinado pelo Presidente, convocar as Assembleias Gerais nas datas e hipóteses previstas neste Estatuto;

V - determinar a contratação, nomeação, estabelecimento de funções, delegação de poderes e dispensa de quaisquer empregados, tendo em vista a perfeita execução dos serviços à Comunidade;

VI - autorizar despesas de manutenção e de investimentos emergentes, não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, sem prejuízo para as demais despesas e dentro da disponibilidade de recursos financeiros. Essas despesas são tomadas "ad referendum" da primeira Assembleia Geral a ser realizada, a qual serão submetidas;

VII - julgar atos de transgressão a este Estatuto, ao Regimento Interno e outras normas, sejam de conhecimento próprio ou os encaminhados por Associados, aplicando as penalidades previstas nos respectivos instrumentos;

VIII - conceder licenças aos membros da Diretoria, declarar a vacância do cargo em casos de renúncia. Na ocorrência dessas hipóteses, a Diretoria poderá nomear outro Diretor para completar o mandato. Caso ocorra a vacância do cargo de Presidente ou conjuntamente do Presidente e outros membros da Diretoria Executiva, antes de 90 (noventa) dias de mandato, deverá haver convocação de Assembleia Geral Extraordinária, com a finalidade de preencher essas vagas;

IX - fixar o valor da remuneração pelos serviços de interesse particular prestados aos Associados;

X - aprovar o calendário de eventos sociais, culturais e esportivos;

XI - estabelecer, de acordo com o Regimento Interno, limites e critérios para evitar todo tipo de poluição, tais como ambientais, visuais e sonoras, subordinadas à legislação que regula o Controle do Meio Ambiente e a Política Nacional do Meio Ambiente, tendo como referência as recomendações da Organização Mundial de Saúde;

XII - elaborar proposta, no Relatório Anual, sobre os valores das taxas ordinárias, extraordinárias e de investimentos a serem submetidas à Assembleia Geral Ordinária ou alteração de valores, convocando-se, para essa última hipótese, a Assembleia Geral Extraordinária.

§ 1º - Para os efeitos do inciso XII, consideram-se como ordinárias aquelas taxas que constituam fundos necessários para manter os gastos comuns, extraordinárias, aquelas que, embora previsíveis, não podem ser quantificadas "a priori", sendo destinadas à execução de obras, reparos ou encargos não previstos no orçamento anual.



de investimentos, aquelas dirigidas a obras novas, grandes reformas e aquisição de bens imóveis.

§ 2º - As deliberações da Diretoria, quando tomadas em colegiado, serão por maioria de votos, com a presença mínima de 4 (quatro) Diretores, cabendo ao Presidente o voto de qualidade. É vedado ao membro da Diretoria participar de deliberação ou praticar atos sobre assuntos de seu interesse.

§ 3º - A Diretoria prestará contas à Assembleia e ao Conselho Fiscal.

ART. 28 - Attribui-se, privativamente, ao Presidente:

I - representar a Associação ativa e passivamente, perante os Órgãos Públicos, Judiciais e Extrajudiciais, inclusive em juízo ou fora dele, podendo delegar poderes;

II - convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva;

III - convocar Assembleias ordinárias e extraordinárias, quando necessário;

IV - cumprir e fazer cumprir este Estatuto e o Regimento Interno do "Condomínio";

V - apresentar proposta orçamentária e plano de investimentos para o seu mandato;

VI - prestar contas à Assembleia Geral ao final do mandato nos termos deste Estatuto;

VII - solicitar modificações no Estatuto Social e no Regimento Interno do "Condomínio", a serem submetidas à Assembleia Geral;

VIII - coordenar as ações dos Diretores, garantindo o cumprimento dos objetivos e das normas estabelecidas por este Estatuto e no Regimento Interno;

IX - fiscalizar e fazer cumprir este Estatuto e o Regulamento Interno, quanto aos direitos e deveres dos associados, aplicando as devidas penalidades, quando necessário;

X - admitir, supervisionar e demitir funcionários, no regime estabelecido pela CLT, obedecendo às decisões de convenções coletivas de trabalho das categorias contratadas;

XI - fiscalizar os procedimentos dos serviços prestados pelos funcionários da associação aos associados, nos termos do Regimento Interno do "Condomínio";

XII - promover a conservação e a limpeza do sistema viário e áreas de uso comum e institucional;

XIII - promover medidas que visem garantir a segurança dos associados no interior do Condomínio, em conformidade com as leis, este Estatuto e o Regimento Interno;

XIV - assinar o balanço geral em conjunto com o Contador e o Diretor Administrativo-Financeiro;

XV - determinar as atribuições de membros da Diretoria ou estabelecer troca de funções entre os Diretores;

XVI - criar comissões especiais para estudar os assuntos importantes, visando subsidiar as decisões da Diretoria ou da Assembleia Geral.

ART. 29 - Compete ao Vice-Presidente:

I - substituir o Presidente, sempre que necessário e quando houver o impedimento deste, devendo a substituição ser devidamente justificada pelo Presidente, ou na impossibilidade deste, pelos demais membros da Diretoria.

II - supervisionar, em conjunto com o Presidente, os serviços referentes à implantação e manutenção do "campo de futebol society e espaço gourmet";



III - assinar cheques e demais documentos necessários à administração do Condomínio na ausência do Presidente ou do Diretor Administrativo-Financeiro;

IV - desempenhar outros encargos que lhe sejam atribuídos pela Diretoria.

ART. 30 - Compete ao Diretor Administrativo-Financeiro:

I - exercer toda a administração financeira da Associação, fazendo cumprir este Estatuto Social, o Regulamento Interno e as decisões de Assembleia Geral, sempre em conjunto com o Presidente, e em sua ausência, com qualquer dos membros da Diretoria Executiva;

II - apresentar em Assembleia Geral ordinária, proposta da Diretoria Executiva para o valor da contribuição financeira dos associados, baseado em proposta orçamentária anual, nos termos deste estatuto, além de plano de investimentos para o período.

III - executar a proposta orçamentária e o plano de investimentos aprovados pela Assembleia geral;

IV - administrar pagamentos de obrigações e recebimentos da Associação, bem como promover cobrança das contribuições em atraso, nos termos deste estatuto.

V - abrir e manter contas bancárias, em nome do Condomínio, assinar cheques e demais documentos necessários à administração financeira da associação, sempre em conjunto com o Presidente ou com o Vice-Presidente;

VI - aprovar despesas, verificar e assinar contratos realizados pelos demais membros da Diretoria, juntamente com o Presidente ou com o Vice-Presidente, desde que em conformidade com este Estatuto, com as Leis que regem o país e que não venham representar riscos de prejuízo para a associação;

VII - contratar empresa de contabilidade, devidamente credenciada, para execução dos processos contábeis inerentes à administração da Associação, fiscalizando-a quanto ao cumprimento de todas as obrigações fiscais e trabalhistas da Associação;

VIII - delegar à empresa especializada parte de suas atribuições, desde que autorizado, em ata da Diretoria Executiva, pelo Presidente;

IX - apresentar à Diretoria, no mês subsequente, balancete de movimentação financeira do Condomínio, acompanhado de extratos das contas, bem como a relação das responsabilidades financeiras para o mês em curso, e ainda os pagamentos previstos para o mês seguinte, bem como os haveres não realizados e obrigações não cumpridas;

X - assinar em conjunto com o Presidente e o Contador, nos prazos determinados no Regulamento Interno, o balanço-geral e o demonstrativo de receitas e despesas, a origem e a aplicação dos recursos, a serem encaminhados ao Conselho Fiscal à Auditoria Externa e, finalmente, à Assembleia Geral;

XI - admitir, supervisionar e demitir funcionários, nos parâmetros estabelecidos pela CLT, obedecendo às decisões das convenções coletivas de trabalho das categorias contratadas;

XII - fiscalizar os serviços prestados pelos funcionários da Associação, aos associados, nos termos do Regulamento Interno do Condomínio;

XIII - adquirir materiais de escritório para atender às demandas da Administração do Condomínio;



XIV - conferir ao Conselho Fiscal e à Auditoria Externa, em qualquer tempo, o exame da escrituração contábil e verificação de valores, livros, registros e documentos sob sua guarda;

XV - compete, também, ao Diretor Administrativo-Financeiro secretariar as reuniões da Diretoria Executiva, registrando em ata os assuntos tratados e as suas decisões.

ART. 31 - Compete ao Diretor de Obras e Segurança: a) superintender os serviços a cargo dos empregados do Condomínio; b) tomar as medidas necessárias relativamente aos registros feitos no livro de reclamações e sugestões; c) executar as decisões da Administração Executiva e da Assembleia Geral, no que tange a todos os serviços e obras de interesse do Condomínio; d) propor à Administração Executiva os salários do pessoal a serviço do Condomínio, bem como sua admissão e dispensa; e) examinar os projetos de construção, de maneira que as obras projetadas sejam feitas de modo a preservar a beleza e a harmonia do conjunto e em consonância com o Regulamento Interno; f) planejar e coordenar controle e circulação de veículos e movimentação de pessoas estranhas; g) planejar e supervisionar atividades de segurança patrimonial, principalmente de bens e áreas comuns; h) planejar e supervisionar trabalhos de segurança pessoal e comunitária no Condomínio, compreendendo vigilância, rondas e serviços de portaria.

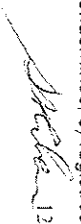
ART. 32 - Compete ao Diretor de Meio Ambiente e Paisagismo: a) fiscalizar a conservação e proteção das áreas verdes, parques e jardins e demais áreas de recreação; b) fiscalizar a preservação da beleza paisagística e bucólica da região; c) promover o embelezamento dos lagos, através do plantio de árvores frutíferas e gramíneas para conservação da fauna aquática e promover medidas destinadas à proteção das aves existentes na região do Condomínio através de parcerias com os órgãos oficiais competentes; d) promover medidas destinadas a evitar qualquer tipo de poluição do meio ambiente; e) executar as decisões emanadas da Administração Executiva e da Assembleia Geral, no que concerne aos serviços afetos à sua área e do interesse do Condomínio; f) planejar e supervisionar segurança contra incêndios, principalmente prevenção e combate a incêndios florestais; g) promover a execução de todas as demais tarefas e funções inerentes à preservação do meio ambiente.

ART. 33 - Compete ao Diretor Social: a) zelar para o Condomínio transformar-se em uma área de lazer, paz e tranquilidade; b) promover jogos recreativos e outras competições e festividades que possam integrar cada vez mais o Condomínio, elaborando um calendário anual de atividades; c) propor a construção de praças de esportes e "play-grounds" para a prática de esportes e recreações das crianças; d) executar as decisões emanadas da Administração Executiva e da Assembleia Geral, no que concerne aos serviços afetos à sua área e do interesse do Condomínio; e) promover a execução de todas as demais tarefas e funções inerentes ao bem estar social; f) divulgar a imagem do Condomínio em suas relações internas e externas; g) divulgar e publicar no informativo do Condomínio os eventos programados e as realizações sociais.

ART. 34 - Compete ao Diretor de Assuntos Jurídicos: a) prestar assistência e consultoria jurídica ao Condomínio; b) assessorar a Administração Executiva quanto a providências jurídicas a serem tomadas no interesse da coletividade; c) promover o patrocínio judicial das causas em que seja o Condomínio parte interessada; d) indicar à Administração Executiva ou à Assembleia Geral advogados a serem contratados para determinadas funções, sempre sob sua coordenação e supervisão; e) tomar as providências jurídicas que se fizerem necessárias ao interesse do Condomínio.

ART. 35 - A Diretoria Executiva disporá dos seguintes elementos para a administração: a) livro de atas; b) livro de presenças; c) livro de registros de empregados; d) livro de protocolo de entrega de cartas, avisos e circulares aos condôminos; e) registros



 12

de proprietários e moradores outros que a prática aconselhar. Os livros utilizados na Administração serão abertos, encerrados, numerados e rubricados pelos membros do Conselho Fiscal.

SEÇÃO III

DO CONSELHO FISCAL

ART. 36 - A Assembleia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e 1 (um) suplente, entre os Associados, com mandato de 2 (dois) anos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe ao suplente exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, nos casos de ausência ou impedimento.

§ 1º - Entre os eleitos, será escolhido o Presidente do Conselho Fiscal, em votação a ser realizada na primeira reunião logo após a eleição.

§ 2º - Não poderão ser eleitos para membros do Conselho Fiscal parentes dos membros da Diretoria, até o 3º grau civil, consanguíneos ou afins, bem como aqueles que ocuparam cargos na Diretoria imediatamente anterior, ou ainda, os que estejam em débito com o Condomínio.

§ 3º - Será permitida a reeleição dos membros do Conselho Fiscal.

ART. 37 - Compete ao Conselho Fiscal:

I - reunir-se examinar e dar parecer sobre as Demonstrações Financeiras a serem apresentadas pela Diretoria Executiva, registrando em ata seus pareceres e sugestões;

II - examinar e dar parecer ao Balanço Anual e Relatório das Atividades da Diretoria Executiva no exercício findo, apresentando-o à Assembleia Geral para aprovação nos termos deste estatuto;

III - examinar toda a escrituração da associação, bem como os documentos relativos a essa questão, emitindo pareceres, pelo menos trimestralmente;

IV - sugerir à Diretoria medidas que julgar necessárias para manter a clareza, correção e transparência das finanças, colaborando para a efetivação dessas medidas;

V - comunicar aos Condôminos qualquer irregularidade verificada na condução do movimento financeiro e, se entender conveniente, exigir a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária para apreciar essas irregularidades e decidir a respeito;

VI - indicar e escolher empresas especializadas em auditoria para o fim de possibilitar contratação de Auditoria Externa, que deverá proceder ao acompanhamento, pelo menos semestral, das contas e análise dos demonstrativos financeiros/contábeis e contratuais.

§ 1º - Sempre que houver divergência grave entre o Conselho Fiscal e a Diretoria, a critério daquele, o assunto deverá ser encaminhado a uma Assembleia Geral Extraordinária, adretemente convocada, com prévia comunicação aos Associados das razões do ato.

§ 2º - O membro do Conselho Fiscal que divergir de decisões e pareceres deste, poderá emitir, por escrito, ao pé do mesmo parecer, seu voto discrepante, devendo esclarecer à Assembleia Geral os motivos e fundamentos de sua discordância

§ 3º - Compete ao Presidente do Conselho Fiscal convocar e presidir suas reuniões e convocar Assembleia Geral Extraordinária para o evento do inciso V do artigo 37, se o Presidente da Diretoria não o fizer.



[Handwritten signature]
13

CAPÍTULO VI

DO PROCESSO ELEITORAL

ART. 38 - A Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal do "Condomínio" serão eleitos pela Assembleia Geral, durante o mês de novembro, e para mandato, com duração de 02 (dois) anos, iniciando-se em 1º de janeiro a findando-se em 31 de dezembro do ano subsequente.

ART. 39 - As eleições deverão ser convocadas com antecedência de no mínimo de 15 (quinze) dias da data da realização, constando do edital a data, o horário e o local das votações.

ART. 40 - Todos os associados, exceto aqueles que forem somente locatários, terão o direito de concorrer a quaisquer dos cargos dos órgãos deliberativos, desde que preencham os seguintes requisitos:

I - estar adimplente com suas contribuições financeiras, nos termos deste Estatuto.

II - não estar contestando ou sendo cobrado em juízo ou administrativamente em relação a débitos oriundos de despesas ordinárias ou extraordinárias, incluindo aquelas lançadas a título de multas ou penalidades irrecorríveis junto ao "Condomínio", nos termos de seu regimento interno.

ART. 41 - Os associados interessados em concorrer à Diretoria Executiva, apresentarão requerimento de inscrição de chapa, com nomes para todos os cargos, no prazo máximo de 07 (sete) dias corridos, antes da data da eleição, constando nome completo, Registro Geral (RG), Cadastro de Pessoa Física (CPF) e assinatura dos candidatos, com firma reconhecida em cartório.

§ 1º - Para os cargos de Presidente e de Diretor Administrativo-Financeiro não poderão concorrer membros de um mesmo núcleo familiar, mesmo que sejam proprietários de unidades distintas.

§ 2º - Qualquer associado poderá sugerir a impugnação de candidatura aos cargos eletivos constantes neste Estatuto, de qualquer membro, durante a realização da Assembleia, apresentando fundamentações ou provas documentais, sendo ratificada por 2/3 dos presentes, depois de amplo direito de defesa do candidato em questão.

ART. 42 - Os candidatos aos cargos do Conselho Fiscal deverão se inscrever individualmente, desvinculados das chapas de Diretoria, na mesma forma do artigo anterior e, caso não haja inscrições suficientes, a Assembleia Geral poderá nomeá-los em sua próxima reunião.

ART. 43 - A administração do "Condomínio" deverá tomar públicas as chapas e os candidatos inscritos atixando relação na portaria de forma visível, no primeiro dia útil ao do registro.

ART. 44 - Em caso de mais de uma chapa inscrita as votações se darão mediante identificação dos eleitores e assinatura em lista previamente organizada, com a colocação do voto em urna, sob a supervisão de, no mínimo, 02 (dois) associados, autorizada a presença de um fiscal para cada chapa registrada, com duração de 03 horas.

ART. 45 - Em caso de uma única chapa inscrita a Assembleia poderá eleger por aclamação, não sendo necessário o depósito de votos em urna.



[Handwritten signature]
14

CAPÍTULO VII
DA VACÂNCIA E SUBSTITUIÇÃO DE CARGOS



ART. 46 - No caso de vacância por mais de 30 dias consecutivos, por qualquer motivo, de quaisquer cargos eletivos, serão adotados os seguintes procedimentos:

I - Do Presidente da Associação: Assumirá o Vice-Presidente, que exercerá o mandato até o seu término.

II - Do Presidente e do Vice-Presidente simultaneamente: Acumulará os cargos de Presidente e Vice, o Diretor Administrativo-Financeiro, que imediatamente convocará nova eleição, cumprindo os prazos e ritos previstos no Capítulo VI, exercendo interinamente o poder até a posse do ou dos cargos a serem preenchidos.

III - Dos demais cargos eletivos ou nomeados: a Diretoria Executiva reunir-se-á e indicará o substituto entre os Associados que estejam aptos ao preenchimento do(s) cargo(s), nos termos deste Estatuto.

CAPÍTULO VIII
DAS PENALIDADES

ART. 47 - O Associado que não cumprir com os deveres previstos na legislação, em especial no Código Civil, nesse Estatuto, no Regimento Interno, nos Regulamentos e nas demais normas complementares editadas pelo condomínio, estará sujeito à imposição de multa, aplicada pela Diretoria Executiva de até cinco vezes o valor de sua contribuição mensal, independente de perdas e danos

§ 1º - O Associado infrator será notificado para se manifestar sobre os fatos motivadores da multa no prazo de 10 (dez) dias corridos, cabendo à Diretoria, após esse prazo, analisar as razões apresentadas pelo Condomínio e decidir. Da decisão do Presidente que impuser qualquer penalidade caberá recurso com efeito suspensivo, ao Conselho Fiscal, no prazo de 10 (dez) dias corridos.

§ 2º - As notificações previstas nesse artigo poderão ser feitas pessoalmente, por carta com AR, ou por meio de mensagem eletrônica enviada ao endereço eletrônico autorizado pelo Associado.

§ 3º - A graduação das multas será fixada pelo Regimento Interno.

ART. 48 - O Associado que não pagar sua contribuição fixara sujeito a juros moratórios legalmente previstos sobre os débitos em atraso, além de multa de dois por cento sobre o débito.

Parágrafo único - Sem prejuízo do disposto no artigo 48 o Associado que não pagar sua contribuição para as despesas do condomínio poderá ser impedido, juntamente com seus dependentes, de acessar as áreas com acesso controlado do condomínio.

ART. 48 - As penalidades previstas no artigo 47 serão aplicadas sem prejuízo da aplicação da multa prevista no Código Civil, nos casos cabíveis, em especial verificando-se reiterada inadimplência do condomínio.

ART. 49 - O Regimento Interno ou outras normas complementares ao presente Estatuto poderão vedar ou impor restrições, nas situações que especificarem, à perturbação do sossego e da ordem, à circulação de animais domésticos nas áreas comuns do condomínio, incorrendo os condôminos transgressores das vedações nas penalidades especificadas no Regimento ou nas respectivas normas.

ART. 50 - É expressamente vedada a permanência nas áreas comuns do condomínio, de animais domésticos de grande porte, ou de animais que,

15

independentemente de seu tamanho, ofereçam riscos para a segurança e a saúde dos condôminos, cabendo ao condomínio, em tais situações.

ART. 51 - As multas aplicadas aos Associados serão cobradas separadamente das despesas de condomínio e a inadimplência acarretará as mesmas restrições previstas para a inadimplência da taxa de condomínio. Sobre as multas incidirão juros legais contados da data em que ela se tomar definitiva e atualização monetária.

CAPÍTULO IX
DA DISSOLUÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

ART. 52 - A Associação poderá ser extinta por deliberação de 2/3 (dois terços) dos Associados, em qualquer tempo, desde que convocada Assembleia Geral Extraordinária especificamente para esse fim.

ART. 53 - Dissolvida a Associação, o remanescente do seu patrimônio líquido, será destinado à instituição municipal, estadual ou federal, de fins não econômicos.

§ 1º - Por deliberação dos associados, podem estes, antes da destinação do remanescente referida neste artigo, receber em restituição, atualizado o respectivo valor, as contribuições que tiverem prestado ao patrimônio da associação.

§ 2º - Não existindo, no Município de Funilândia, no Estado de Minas Gerais ou no Brasil, instituição nas condições indicadas neste artigo, o que remanescer do seu patrimônio se devolverá à Fazenda do Estado de Minas Gerais ou da União.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ART. 54 - A desassociação de qualquer proprietário de lote não implicará em direito em seu favor a qualquer indenização ou apuração de haveres.

ART. 55 - Nos casos de dúvidas de interpretação e nos casos omissos neste Estatuto, a questão será resolvida por reunião conjunta da Diretoria Executiva da Associação, prevalecendo sempre o voto da maioria simples dos seus integrantes.

ART. 56 - O presente Estatuto, que sujeita todo ocupante ainda que eventual do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Associados, seus rogados e sucessores a título eventual ou singular.

ART. 57 - Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte - MG com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para solução de qualquer pendência relativa ao estabelecido na presente convenção.

ART. 58 - Uma cópia deste Estatuto será afixada em lugar visível, na portaria principal do Condomínio, outra no Escritório de Contabilidade para constante conhecimento geral.

ART. 59 - O presente Estatuto Social foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de novembro de 2012, entrando em vigor na mesma data.



