

ALTERAÇÃO dos Estatutos da Associação dos Moradores do Bairro Jardins de Petrópolis

DA DENOMINAÇÃO E SEDE

Associação Comunitária Jardins de Petrópolis, denominada “CONDOMÍNIO” JARDINS DE PETRÓPOLIS”, inscrita no CNPJ sob nº 00.682.582/0001-33, entidade de natureza civil, sem fins lucrativos, de caráter social e residencial, com personalidade jurídica distinta de seus associados, que não respondem solidariamente pelas obrigações por ela contraídas, com sede e foro no Município de Nova Lima/MG, à Av. Morro do Pires, s/nº - bairro Jardins de Petrópolis, passará a reger-se pelos presentes Estatutos, a partir de sua aprovação pela maioria dos associados.

DA COMPOSIÇÃO

Art. 1º - É considerado associado, todo proprietário ou possuidor de imóvel localizado dentro do bairro Jardins de Petrópolis, inclusive seus sucessores, visto que, **desde a aquisição**, junto à incorporadora Presidente Empreendimentos Imobiliários Ltda, todos tomaram ciência e **concordaram em participar e pagar sua contribuição no rateio** das despesas comuns, conforme a cláusula 19ª do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, abaixo transcrita e que obriga a todos os sucessores, visando o atingimento dos objetivos da Associação.

"DÉCIMA NONA - O(A) Promissário(a) Comprador(a) concorda com a constituição de uma entidade que persistirá até que a Prefeitura Municipal assuma a prestação dos serviços que lhe são inerentes e que será formada por todos os compradores de lotes no mesmo loteamento, participando proporcionalmente das despesas comuns a partir da data da assinatura deste e aderindo à respectiva convenção."

a) A qualidade de associado será transmissível ao novo adquirente ou possuidor do imóvel, a qualquer título.

b) O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao “condomínio”, inclusive atualização monetária, multas e os juros moratórios pactuados."

c) A interpretação do disposto neste artigo deve feita à luz do texto constitucional, em especial, inciso XX do art. 5º da Constituição Federal.

Art. 2º - A adesão de proprietários de imóveis localizados fora do Jardins de Petrópolis deverá ser previamente autorizada pelo Conselho Gestor, cabendo recurso para a Assembléia Geral.

DAS FINALIDADES

Art. 3º - O “CONDOMÍNIO” JARDINS DE PETRÓPOLIS tem seus limites legais sob a luz da Lei 10406 / 2002 (Novo Código Civil); da Lei 4.591 / 1964 (condomínio e

Incorporações); da Legislação Municipal; e, subsidiariamente, da jurisprudência aplicável, tendo sua organização, regulamentação e diretrizes reguladas por este Estatuto.

Art. 4º - Os associados declaram ter perfeita ciência de que a preservação da natureza e o bem estar comum são as preocupações fundamentais de todos, incluindo-se também os futuros adquirentes de unidades, obrigando-se todos a respeitarem rigorosamente este Estatuto, as deliberações das Assembléias e a legislação correspondente, colocando como objetivos do “CONDOMÍNIO” JARDINS DE PETRÓPOLIS, os seguintes:

a) congregar e representar os associados no encaminhamento e busca da solução de problemas comuns junto às autoridades e órgãos municipais, estaduais ou federais;

b) estimular um convívio harmônico entre associados e visitantes, em ambiente saudável de moradia e de lazer, com promoções sociais, desportivas e culturais;

c) buscar a preservação da qualidade do meio ambiente, incluindo espécies animais e vegetais, objetivando a prevenção contra o uso indevido e danoso das mesmas, em todas as áreas de sua propriedade e nas áreas circunvizinhas, promovendo, por meios administrativos ou judiciais, a proteção ao meio ambiente, ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

d) representar e defender os associados nos assuntos de interesse coletivo, em juízo ou fora dele, junto a órgãos do poder público federal, estadual, municipal ou terceiros em geral;

e) priorizar a prestação de serviços de interesse coletivo aos associados, tais como coleta de lixo, controle da portaria, distribuição das correspondências recebidas dos Correios, auxiliar, o máximo possível, os órgãos de segurança pública, zelar pela conservação e manutenção de ruas, valetas, passagens, cercas das divisas limítrofes, áreas verdes, jardins, equipamentos e instalações pertencentes ao “condomínio”.

f) implantar as medidas possíveis, visando a melhoria das condições de vida na comunidade, especialmente no que se refere à preservação das reservas naturais e dos mananciais de água, mantendo o equilíbrio ecológico da região e, também, encaminhar sugestões e reivindicações de serviços públicos, às autoridades competentes.

g) empenhar-se na captação e aplicação de recursos para melhorias na região, podendo representar os associados junto às autoridades municipais, estaduais e federais, quando necessário.

DA DURAÇÃO E EXTINÇÃO

Art. 5º - A duração da Associação é por tempo indeterminado.

Art. 6º - A Associação extinguir-se-á quando não mais preencher suas finalidades, por deliberação de 2/3 (dois terços) dos associados habilitados a opinar e votar, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim. Seu patrimônio reverterá em benefício de entidade de fins não econômicos, que tenha por fim a realização obras de Assistência Social, no próprio Bairro.

Parágrafo único - Inexistindo, na data da dissolução, entidade com as características previstas no caput, aplicar-se-á o disposto no Código Civil em seu art. 61 e seus parágrafos.

DOS DIREITOS, DEVERES E PENALIDADES

Art. 7º - Os **associados em dia com suas obrigações e contribuições** para com a entidade gozarão dos seguintes **DIREITOS** :

a -) participar das decisões das Assembléias Gerais, votando e sendo votado para os cargos eletivos;

b -) participar das atividades da Associação e integrar seus Departamentos ou Comissões, por designação do Conselho Gestor ou da Assembléia Geral;

c -) solicitar ao Conselho Gestor informações sobre os registros da Associação (seus Estatutos, Regimento, Livros de Atas, Cadastro de proprietários) e a sua atuação junto à comunidade;

d -) solicitar ao Conselho Fiscal informações sobre a situação financeira da Associação, e quaisquer providências, no âmbito da sua competência;

e -) exigir, mediante requerimento assinado por, no mínimo, 20 % (vinte por cento) dos associados em dia com suas obrigações e contribuições perante a entidade, que o Conselho Gestor ou o Conselho Fiscal convoquem Assembléia Geral Extraordinária, no prazo de 30 (trinta) dias da entrega da solicitação;

f -) convocar, na forma legal e aqui prevista, mediante assinatura de, no mínimo, 20 % (vinte por cento) dos associados em dia com suas obrigações e contribuições perante a entidade, uma Assembléia Geral Extraordinária, para a reestruturação da Associação, no caso em que se verificar a vacância de todos os cargos eletivos;

g -) usufruir dos benefícios que porventura venham a ser incorporados à Região do Jardins de Petrópolis;

h -) utilizar os serviços da portaria, para informação e comunicação, desde que não perturbe sua ordem e seu funcionamento normal, nem desvie os empregados para serviços internos de sua unidade;

i -) examinar, a qualquer tempo, no local e na presença de um responsável, mediante solicitação formal, livros e documentos da administração do “condomínio”;

j -) exigir da administração do JARDINS DE PETRÓPOLIS recibo de pagamento mensal e/ou certificado anual de quitação.

Art. 8º - São **DEVERES** dos associados, os abaixo relacionados e respectivas multas e **PENALIDADES** por seu descumprimento:

a -) identificar-se, bem como orientar seus dependentes, familiares, visitantes e empregados a fazê-lo, quando da entrada no “condomínio”;

b -) Cumprir fielmente o presente Estatuto, seus anexos, os Códigos Municipais de Obras e de Posturas, as deliberações das Assembléias Gerais, dos Conselhos Gestor e Fiscal, além de outras normas e regulamentos do “condomínio”;

c -) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, de forma a que não se desvirtuem os objetivos do “condomínio”;

d -) Contribuir pontualmente, efetuando o pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias do “condomínio” conforme determinação das respectivas Assembléias Gerais de associados, atendendo e acatando as decisões nas épocas próprias;

e -) Tratar as pessoas com urbanidade e respeitar os bons costumes, incluindo-se nesta obrigação as normas relativas aos artigos 1.277 ao 1.281 do Código Civil, no que diz respeito às regras de boa vizinhança, de forma a impedir o mau uso da propriedade e prejuízos a terceiros;

“ DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual. ”

f -) Respeitar as velocidades máximas dos veículos e, integralmente, as demais normas do Código de Trânsito Brasileiro;

g -) Não usar as respectivas unidades imobiliárias para atividades ruidosas, destacadamente após as 22:00 horas, para atividades prejudiciais ou contrárias à finalidade residencial e de lazer do “condomínio”, ou que não tenham sido aprovadas pela Municipalidade para aquele endereço. O “condomínio” fiscalizará e denunciará as irregularidades à Prefeitura Municipal, que poderá aplicar multa ao infrator e obrigá-lo a se adequar ao Código de Obras e de Posturas do Município;

h -) Não utilizar os empregados do “condomínio” para serviços de interesse particular;

i -) Indenizar quaisquer danos e prejuízos causados por si, seus familiares, empregados e/ou convidados, independentemente de outras sanções que couberem.

J -) Colocar lixo, detritos ou quaisquer objetos para descarte, exclusivamente, no local próprio e no horário de coleta, quando estipulado, com o devido acondicionamento (sacos plásticos resistentes) e nas lixeiras de sua unidade autônoma;

K -) Manter limpa, bem cercada e higienizada a sua propriedade, principalmente lotes vagos, visando impossibilitar seu mau uso e dificultar a invasão das áreas (invasores como sem-terras, treieiros, jeepeiros, etc, colocam em risco a saúde, a segurança, o patrimônio e os outros usuários).

L -) Comunicar à administração, para as providências cabíveis e possíveis, quaisquer irregularidades ou atos nocivos que prejudiquem ou possam vir a prejudicar o “condomínio”.

m -) acatar as decisões do Conselho Gestor e da Assembléia Geral, em tudo que diga respeito ao cumprimento deste Estatuto e do Regimento Interno;

n -) comunicar ao Conselho Gestor ou ao Conselho Fiscal quaisquer irregularidades na gestão da Associação, sobre as quais tenha conhecimento;

o -) colaborar e contribuir, na medida do possível, com as atividades da Associação;

§ 1º - Ao associado que descumprir, sistematicamente, quaisquer de seus deveres estabelecidos neste Estatuto, notadamente a letra “d” acima, poderá ser aplicada uma multa definida pelo Conselho Gestor, conforme a gravidade da falta, a contar da segunda reincidência, de até cinco vezes o valor da contribuição mensal, calculada à época do pagamento, independentemente das perdas e danos que se apurarem, além da multa legal de 2 % (dois por cento), juros de mora iguais a 0,15 % (zero vírgula quinze por cento) ao dia, mais as custas processuais e os honorários advocatícios de até 20 % (vinte por cento) sobre todo o débito, aplicando-se, antes, a atualização monetária pela tabela da justiça estadual.

Da decisão do Conselho Gestor caberá recurso para a Assembléia Geral, se feito antes da data de vencimento da penalidade imposta.

§ 2º - O associado ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, a partir da segunda reincidência, gerar incompatibilidade de convivência com os demais associados ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar uma multa correspondente ao décuplo do valor da contribuição mensal, a ser calculada à época do pagamento, até ulterior deliberação da assembléia. Da decisão do Conselho Gestor caberá recurso para a Assembléia Geral, se feito antes da data de vencimento da penalidade imposta.

§ 3º - É vedado ao associado, dentro do “condomínio”, possuir criatório de animais ou com eles transitar, quando seja possível amedrontar alguém ou colocar em risco a saúde, a integridade física, a segurança ou o conforto dos demais.

§ 4º - Quando houver venda, locação ou cessão da unidade imobiliária para terceiros, a qualquer título, o associado deverá fazer comunicação por escrito à administração do “condomínio”, relacionando o nome e o número da carteira de identidade, endereço e telefone dos adquirentes, locatários ou cessionários para que seja possibilitada a remessa de correspondências e uma identificação provisória para acesso pela portaria.

§ 5º - O presente Estatuto, seus anexos, bem como as normas complementares deverão fazer parte integrante dos respectivos contratos de venda, locação ou cessão.

DAS DESPESAS

Art. 9º - Cada “condômino” concorrerá nas despesas do “condomínio” Jardins de Petrópolis, recolhendo até o dia 10 de cada mês sua quota-parte, no seguinte valor:

- Terreno sem edificação.....R\$ 30,00 (trinta reais)
- Terreno edificado.....R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais)

§ 1º - Havendo necessidade de reajuste dos valores acima, será convocada uma Assembléia Geral com pauta especificada, na qual se decidirá os novos valores que obrigarão a todos os “condômino”s.

§ 2º - Caberá ao síndico ou a quem o estiver substituindo, como definido no **§ 1º** do art. **15º**, arrecadar as quotas-partes especificadas no caput, competindo-lhe promover a cobrança, inclusive judicial, se necessário, das quotas em atraso.

§ 3º - O “condômino” que não pagar sua contribuição até o vencimento, incorrerá na **multa legal de 2 % (dois por cento), juros de mora iguais a 0,15% (zero vírgula quinze por cento) por dia de atraso**, contados da data de vencimento, mais **custas processuais e honorários advocatícios** de até 20 % (vinte por cento) sobre todo o débito, aplicando-se, antes, a atualização monetária pela tabela da justiça estadual.

Art. 10º - Constituem despesas ordinárias do “condomínio”, aquelas relativas à manutenção, conservação e correlatas da coisa, exemplificativamente como:

- A-) Folha de pagamento de funcionários;
- B-) Fornecedor de energia elétrica;
- C-) Fornecedor de água;
- D-) Encargos sociais;
- E-) Materiais de escritório;
- F-) Materiais de limpeza;
- G-) Manutenção das áreas internas, móveis e imóveis do “condomínio”;
- I-) Pagamento aos prestadores de serviços contratados;
- J-) Tributos, impostos e taxas;
- K-) Fornecedor de serviço de telefonia.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 11º - A Assembléia Geral constitui o órgão soberano do “condomínio”, sendo composta pelos proprietários em dia com suas obrigações e contribuições perante a entidade, ou seja, associados com poderes para deliberar e votar sobre os assuntos discutidos nas Assembléias.

Art. 12º - As Assembléias Gerais poderão funcionar, já em primeira chamada, com a presença de dois terços (2/3) dos proprietários com direito a voto e, em segunda chamada, trinta (30) minutos após a hora marcada, no mesmo local, com qualquer número dos presentes com direito a voto.

Art. 13º - As Assembléias Gerais serão instaladas e presididas pelo Síndico, Sub-síndico ou outro associado que queira e seja escolhido. O presidente convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

§ 1º - As Atas das Assembléias Gerais serão lavradas pelo secretário em livro próprio, contendo as decisões tomadas, e serão firmadas pelo Presidente da Assembléia, pelo Secretário e pelos votantes. Serão distribuídas cópias reprográficas das Atas a todos os associados e os originais serão registrados em cartório.

§ 2º - O voto por procuração será admitido na Assembléia Geral, sendo que cada procurador estará limitado a representar, no máximo, 3 (três) outros imóveis, além do seu.

§ 3º - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á no mês de Março, em local, dia e hora comunicados com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data marcada para sua realização, através de jornal de grande circulação no Município ou no jornal interno.

§ 4º - As Assembléias Gerais Extraordinárias não estão obrigadas a cumprir tal prazo, podendo ser convocadas com até dois dias de antecedência, visto que existem para tratar de assuntos de maior urgência.

I - A Assembléia Geral reunir-se-á :

A) - Ordinariamente, no dia e hora fixados, dias, para :

1ºa - À vista do relatório contendo a expressão "**prestação de contas analisada e aprovada**", firmada pelo Conselho Fiscal, deliberar e votar a aprovação das contas relativas ao mandato que se encerra.

2ºb - Eleger e dar posse imediata a um **Conselho Gestor, de 09 (nove) membros** e a um **Conselho Fiscal, de 03 (três) membros**. Estes Conselhos serão compostos por proprietários em dia com suas obrigações e contribuições perante a entidade, cujo **mandato será de 1 (um) ano, permitida apenas uma reeleição consecutiva do Síndico com o mesmo Sub-Síndico**.

3ºc - Deliberar sobre assuntos de rotina e novos planos de investimento para o "CONDOMÍNIO" JARDINS DE PETRÓPOLIS;

B) - Extraordinariamente, a Assembléia Geral reunir-se-á, sempre que houver necessidade, por iniciativa de qualquer membro do Conselho Gestor, do Conselho Fiscal, ou de pelo menos, 20 % (vinte por cento) dos associados com direito a voto, devendo constar do Edital de convocação o motivo da mesma, sob pena de nulidade. A antecedência mínima será de 05 (cinco) dias, contendo o assunto a ser discutido e votado ou decisão a ser tomada.

Compete exclusivamente à Assembléia Geral Extraordinária:

a - Examinar e julgar os recursos interpostos contra atos do Presidente, dos Diretores, do Conselho Gestor e do Conselho Fiscal;

b - Examinar e julgar as propostas de destituição dos membros do Conselho Gestor e/ou do Conselho Fiscal. Ocorrendo destituição que possa comprometer a regularidade da administração ou fiscalização do “condomínio”, poderá a Assembléia Geral Extraordinária designar administradores, conselheiros e representantes até a posse dos novos, cuja eleição se efetuará no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

c - Examinar e julgar proposta de modificação do Estatuto do “condomínio”;

d - Examinar e julgar proposta de alteração da proporção e do valor da taxa básica de “condomínio” e a realização de despesas extraordinárias.

§ 5º - Se, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, o Presidente não atender à solicitação para convocação da Assembléia Geral, fá-lo-á um membro do Conselho Fiscal ou qualquer associado que subscreveu a solicitação.

§ 6º - Somente poderá votar e ter voz, nas Assembléias Gerais, o titular de direito ou o seu cônjuge, que esteja quite com a tesouraria do “condomínio”, e que não esteja sob suspensão ou outra penalidade que impossibilite a sua participação.

§ 7º - Os presentes à Assembléia Geral deverão assinar a lista de presenças, exclusivamente daquela Assembléia.

§ 8º - Esta lista deverá ser previamente providenciada pela administração, atestando a regularidade ou não da situação de cada associado para a votação.

§ 9º - A cada imóvel devidamente registrado no cartório imobiliário e contributivamente regular perante a Associação, corresponderá o direito a um voto nas deliberações das Assembléias.

§10º - As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os associados, independentemente do comparecimento ou do voto, cabendo à administração do “condomínio” executar e fazer cumprir tais deliberações.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14º - Compete ao Conselho Gestor :

A-) exercer a administração do “condomínio” Jardins de Petrópolis, através do Síndico e do Sub-Síndico, zelando pelos serviços de interesse comum;

1B-) impor as multas estabelecidas neste instrumento ou no Regimento Interno;

C-) zelar pelo fiel cumprimento das disposições deste Estatuto;

D-) prestar trimestralmente, contas ao Conselho Fiscal, através de balancetes e outros documentos solicitados;

E-) atualizar o regimento interno da entidade, quando necessário;

F-) elaborar e apresentar à Assembléia Geral um orçamento programa para o ano de sua gestão;

G-) eleger entre seus membros um Síndico e um Sub-Síndico, que indicarão, em até 30 (trinta) dias, as funções dos outros 7 (sete) membros, que passarão a formar um Conselho Consultivo;

H) apresentar para aprovação, anualmente, nas Assembléias Gerais Ordinárias, balancetes demonstrativos da situação financeira da Associação, já aprovados pelo Conselho Fiscal;

I – apresentar, ao final de sua gestão, um Relatório das atividades realizadas por sua gestão;

J - resolver os casos omissos nestes Estatutos "ad referendum" da primeira Assembléia Geral subsequente;

Art. 15º - São atribuições do Síndico :

A-) administrar a entidade de acordo com suas finalidades e normas aqui previstas;

B-) implementar as ações necessárias ao desenvolvimento do bairro, cumprindo as normas previstas neste Estatuto;

C-) representar a Entidade em juízo ou fora dele;

D-) autorizar pagamentos e manter controle sobre o saldo de caixa;

E-) contratar empregados e/ou profissionais destinados a executar, exclusivamente, projetos, serviços e obras do "condomínio".

§ 1º - compete ao Sub-Síndico substituir o Síndico em seus impedimentos e assessorá-lo em todas as suas funções. Na falta de algum dos dois, o Conselho Gestor escolherá outro de seus membros para a função.

§ 2º - O Síndico terá autonomia administrativa limitada às despesas unitárias de até 100 (cem) vezes a quota de contribuição definida para terreno edificado, definida no **Art. 9º** deste instrumento.

Art. 16º - São atribuições do Conselho Fiscal :

A-) Fiscalizar o Conselho Gestor no cumprimento deste Estatuto;

B-) apreciar o balancete anual elaborado pelo Conselho Gestor, ao qual deverão estar anexados todos os documentos comprobatórios das despesas efetuadas;

C-) analisar, aprovar as contas apresentadas ao final da administração e submetê-las à aprovação da próxima Assembléia Geral Ordinária.

D-) estudar e opinar sobre a situação financeira da Associação, dando Parecer sobre as tabelas de taxas e contribuições que forem propostas à aprovação da Assembléia Geral;

Art. 17º - O Conselho Gestor poderá ser destituído, pelo voto de 2/3 dos "condômino"s com direito a voto, em Assembléia Geral Extraordinária presidida pelo Conselho Fiscal e convocada para este fim.

DO PATRIMÔNIO

Art. 18º - O patrimônio do "condomínio" Jardins de Petrópolis será constituído pelos móveis e imóveis, legados, doações, subvenções e tudo o que o mesmo possua ou venha a

possuir, competindo ao Conselho gestor a administração dos mesmos; todavia qualquer tipo de transação ou alienação do mesmo ficará subordinada à deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, referendada por 2/3 (dois terços) de votos dos associados presentes.

§ 1º - Os atos administrativos que importem em malversação ou dilapidação do patrimônio da Associação, serão comparados aos crimes previstos contra a economia popular.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

19º - Este Estatuto, suas alterações e complementos, terão força regimental uma vez procedido o respectivo Registro em Cartório.

Fica eleito o foro da Comarca de Nova Lima para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando os associados/"condôminos" a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem cientes da importância do presente instrumento para a segurança, preservação, manutenção e valorização do patrimônio de todos, segue abaixo a anuência e adesão ao presente Estatuto.

Nova Lima, 30 de março de 2006

Síndico

Sub-Síndico

Conselho Gestor

Conselho Fiscal

Presentes ao ato

...
...
...
...
...
...
...