



ESTATUTO

CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, CONSTITUIÇÃO, SEDE E OBJETIVO..	2
CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E PARTES COMUNS.....	3
CAPÍTULO III - DA DESTINAÇÃO E USO	4
CAPÍTULO IV - DA RESPONSABILIDADE.....	4
CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL.....	5
<i>Seção I - Da convocação de Assembléia</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO	8
<i>Seção I – Do Síndico</i>	<i>8</i>
<i>Seção II - Dos Conselhos.....</i>	<i>10</i>
<i>Seção III – Da Administradora.....</i>	<i>11</i>
CAPÍTULO VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO.....	12
<i>Seção I – Despesas Ordinárias</i>	<i>12</i>
<i>Seção II – Despesas Extraordinárias.....</i>	<i>12</i>
CAPÍTULO VIII - DAS CONTRIBUIÇÕES PECUNIÁRIAS	12
<i>Seção I - Da Taxa de Condomínio.....</i>	<i>13</i>
<i>Seção II - Do Fundo de Reserva.....</i>	<i>14</i>
<i>Seção III - Do Fundo de Obras</i>	<i>14</i>
CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES E RECURSOS.....	15
<i>Seção I – Penalidades.....</i>	<i>15</i>
<i>Seção II – Recursos</i>	<i>16</i>
CAPÍTULO X - DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO.....	16
CAPÍTULO XI - DO REGULAMENTO INTERNO	17
CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17

970379

ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA



ESTATUTO

CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA

Pelo presente instrumento, particular, fica constituído o **CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA**, doravante denominado apenas **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, CONSTITUIÇÃO, SEDE E OBJETIVO

Art. 1º - O CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA é uma entidade civil sem fins lucrativos, formado por membros (proprietários, promitentes compradores, cessionários, ou promitentes cessionários de Unidade Autônoma, doravante denominados Condôminos), que se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, em especial os Capítulos VI e VII do Código Civil, bem como a Lei 4.591 de 16/12/1964.

Art. 2º - O CONDOMÍNIO é constituído por Unidades Autônomas e Áreas Comuns.

- I. Considera-se Unidade Autônoma a extensão indicada pela numeração correspondente e composta do número de glebas, com a descrição da área, e discriminação, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., conforme o Projeto de Desmembramento integrante deste Estatuto.
- II. Considera-se Área Comum aquela, inalienável e indivisível, que pode ser usufruída por todos os Condôminos, cuja dimensão consta do Projeto de Desmembramento da área, parte integrante desse deste Estatuto.

Art. 3º - O CONDOMÍNIO tem sua sede na cidade de Juatuba/MG e situa-se à Rodovia BR 262, KM 386, Zona Rural de Juatuba/MG.

Art. 4º - A constituição do CONDOMÍNIO tem por objetivo:

- I. Planejar, organizar e administrar o CONDOMÍNIO, regulando os direitos e deveres dos Condôminos;
- II. Representar e defender os interesses dos Condôminos, em assuntos pertinentes ao CONDOMÍNIO, junto aos poderes constituídos;
- III. Reivindicar dos poderes constituídos e empresas prestadoras, todos os serviços de utilidade pública necessários ao melhoramento do CONDOMÍNIO;
- IV. Zelar pelo cumprimento das normas que regem o CONDOMÍNIO, promovendo o convívio harmonioso dos moradores e proprietários;
- V. Facilitar a contratação de serviços com a finalidade de assegurar a ordem e a segurança do CONDOMÍNIO;



- VI. Manter as Áreas Comuns, incluindo sistema viário, áreas de lazer, portaria, redes de distribuição de energia e água, escoamento de águas pluviais e outras benfeitorias.

CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E PARTES COMUNS

Art. 5º – As chácaras que integram o CONDOMÍNIO são exclusivas de cada Condômino, consideradas para todos os efeitos como Unidades Autônomas, correspondentes a uma fração ideal do terreno e partes comuns, de acordo com as dimensões estabelecidas na Planta de Desmembramento do Condomínio.

Art. 6º – As Unidades Autônomas estão distribuídas em 22 módulos, conforme detalhamento constante do Projeto de Desmembramento da área, anexo I deste Estatuto.

Art. 7º – As Áreas Comuns são as seguintes:

- I. Áreas de lazer, esporte e *playground*, incluindo as correspondentes as lagoas;
- II. Edificações que integram a portaria;
- III. As vias de circulação;
- IV. Redes de captação e distribuição de água, poços artesianos e caixas d'água;
- V. Obras construídas para a condução de águas pluviais e todas as outras que forem de interesse comum;
- VI. Áreas de floresta protegidas pela legislação ambiental ou que vierem a ser plantadas em Áreas Comuns;
- VII. Casa destinada à Administração do Condomínio;
- VIII. Todos os bens e acessórios adquiridos ou que vierem a ser adquiridos para uso dos Condôminos e manutenção do Condomínio.

Parágrafo único - A ATM Incorporadora Ltda., cede em caráter definitivo ao CONDOMÍNIO o direito de uso para os Condôminos e seus Convidados, a portaria, servidões de passagem, quiosque, churrasqueiras, banheiros, cachoeira e os lagos existentes no condomínio, sendo que o acesso a esses será exclusivamente pelas barragens, sendo permitido pesca esportiva com varas, molinetes e sendo, expressamente, proibido o uso de redes ou tarrafas e uso de embarcações motorizadas, devendo, ainda, serem preservadas as margens das chácaras que confrontam com os lagos, visando a privacidade das mesmas.



Art. 8º - As Áreas Comuns, incluindo dependências e instalações, não poderão ser alugadas, cedidas ou arrendadas para terceiros.

CAPÍTULO III - DA DESTINAÇÃO E USO

Art. 9º - As Unidades Autônomas que integram o CONDOMÍNIO destinam-se exclusivamente ao uso residencial e de lazer, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade, o decoro e o bom nome de Condôminos e moradores.

Art. 10 - É terminantemente proibida a colocação de anúncios por meio de placas, faixas ou letreiros de qualquer espécie em Área Comum, salvo aquelas, devidamente, autorizadas pela Administração do Condomínio, conforme as normas do Regulamento Interno.

Art. 11 - Não é permitido sublocar ou ceder, sob qualquer pretexto, parte de Unidade Autônoma, sendo vedado o seu uso para fim que atente contra a moral e os bons costumes.

Art. 12 - É terminantemente proibida a instalação, em qualquer Unidade Autônoma, de atividades de natureza não residencial, notadamente clube de jogos, escola de música ou dança, cursos em geral, pensão, república, escritório profissional, rádio-emissora, amadora ou não, e outro agrupamento.

CAPÍTULO IV - DA RESPONSABILIDADE

Art. 13 - Todo e qualquer dano provocado por Condômino em Área Comum ou Unidade Autônoma, a outro Condômino ou a terceiros, deverá ser inteiramente indenizado.

Parágrafo único - O Condômino será responsável solidário por danos causados por seus Dependentes, Empregados, Prestadores de Serviços ou Convidados.

Art. 14 - O Condômino responsável ou vítima de dano deve comunicar, imediatamente, a ocorrência ao Síndico, para que esse tome as providências cabíveis.

Art. 15 - O CONDOMÍNIO não é responsável, em hipótese alguma, por qualquer prejuízo, acidente, sinistro, furto, roubo ou outro ilícito ocorrido em sua área, seja ele praticado em Unidades Autônomas, ou contra Condôminos, Dependentes, Convidados ou Locatários.

Art. 16 - No exercício normal de suas atribuições, o Síndico não será pessoalmente responsável por obrigação contraída em nome e no interesse do CONDOMÍNIO,



mas responderá pelo prejuízo a que der causa, por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excedam os poderes da administração.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 17 – A Assembléia Geral é ordinária ou extraordinária e suas deliberações vinculam todos os Condôminos, mesmo àqueles que não tenham comparecido nem se tenham feito representar.

Art. 18 – As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas, salvo quando exigido *quorum* especial:

- I. Em primeira convocação, por maioria de votos dos Condôminos aptos a votar;
- II. Em segunda convocação, por maioria dos votos dos Condôminos presentes, aptos a votar, decorrido o prazo de 30 minutos.

Art. 19 – Cada Unidade Autônoma, independente de seu tamanho, corresponderá a um voto na Assembléia Geral.

- I. O resultado da votação será calculado pelo número de Condôminos aptos a votar e devidamente registrados no livro de presença.
- II. Se uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários, esses elegerão o Condômino que os representará, através de procuração por instrumento público ou particular.

Parágrafo único - Após a entrega da procuração, a Administração do Condomínio entregará ao representante uma credencial para que esse possa exercer o direito de voto na Assembléia.

- III. O Condômino proprietário de mais de uma Unidade Autônoma, separadamente ou não, terá direito ao número de votos de cada uma delas, salvo a disposição do inciso II.
- IV. O Condômino inadimplente com suas obrigações perante o CONDOMÍNIO, não poderá votar nas deliberações da Assembléia Geral ou delas participar.

Parágrafo único – O Condômino enquadrado na hipótese do inciso III deste artigo, inadimplente com as obrigações correspondentes a qualquer uma de suas Unidades Autônomas não poderá votar nas deliberações da Assembléia Geral ou delas participar.

- V. Salvo quando a matéria implicar limitação do exercício de seu direito, é vedado ao Condômino participar de deliberações que tenha interesse particular.



Art. 20 – Um Condômino poderá ser representado por procurador, Condômino ou não, desde que não seja o Síndico ou membro da Administração do Condomínio.

- I. O instrumento de procuração, público ou particular, deverá ser apresentado à Administração do Condomínio antes do início da Assembléia Geral.
- II. Após a averiguação, a Administração do Condomínio arquivará o documento para eventuais consultas.

Art. 21 – Quando alguma Unidade Autônoma se encontrar em regime de usufruto, a participação na Assembléia corresponderá àquele que se enquadrar como Condômino, que poderá delegar representação ao usufrutuário, nos termos do artigo anterior.

Art. 22 – A Assembléia Geral será presidida pelo Síndico ou seu substituto legal, que designará o Secretário para lavratura da ata.

Art. 23 – Da Assembléia Geral será lavrada ata em livro próprio, aberto e encerrado pelo Síndico.

Parágrafo único: Após o encerramento da Assembléia Geral, a ata deverá ser assinada pelo Síndico, Secretário e Condôminos presentes aptos a votar, que terão direito de fazer constar suas declarações de votos, quando dissidentes.

Art. 24 – A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, e a ela compete:

- I. Discutir e votar o relatório de atividades e as contas prestadas pelo Síndico, relativos ao ano findo, tomando as medidas de proteção aos interesses do CONDOMÍNIO;
- II. Nomear comissões de estudos que se fizerem necessárias para execução de projetos de interesse do CONDOMÍNIO;
- III. Discutir e votar o orçamento das Despesas Ordinárias para o ano em curso, fixando o valor da contribuição mensal e do Fundo de Reserva;
- IV. Eleger o Síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- V. Eleger os membros dos Conselhos do Condomínio, quando for o caso, e dar posse aos mesmos;
- VI. Destituir o Síndico, quando esse praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o CONDOMÍNIO, pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes;
- VII. Receber, analisar, aprovar ou não, as chapas de candidaturas aos cargos de Síndico e Conselhos do Condomínio;
- VIII. Analisar e julgar recursos, contra as decisões da Administração do Condomínio;



- IX. Decidir sobre a aplicação de recursos do CONDOMÍNIO, definindo diretrizes e controles, de maneira a manter o investimento estritamente dentro do estipulado neste Estatuto;
- X. Discutir e aprovar o Regulamento Interno, bem como suas modificações, sendo, para tanto necessário os votos de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos Condôminos presentes em Assembléia, devendo constar no edital de convocação o assunto: "*Reforma do Regulamento Interno do Condomínio Rural Village de Juatuba*".
- XI. Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 25 – À Assembléia Geral Extraordinária compete:

- I. Deliberar sobre despesa extraordinária ou outra matéria de interesse geral do CONDOMÍNIO ou dos Condôminos;
- II. Analisar e julgar recursos, contra as decisões da Administração do Condomínio;
- III. Deliberar sobre a revisão do orçamento e do valor da contribuição mensal, quando for o caso;
- IV. Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Seção I - Da convocação de Assembléia

Art. 26 – A Assembléia Geral será convocada, mediante carta e publicação de edital de convocação, pelo Síndico ou por Condôminos que representem, pelo menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) do CONDOMÍNIO, e serão realizadas no local designado no ato da convocação.

Art. 27 – A convocação indicará o resumo da ordem do dia, data, hora, e local da Assembléia Geral, e será assinada pelo Síndico ou pelos Condôminos que a fizerem.

Art. 28 – Entre a data da convocação e da Assembléia Geral deverá transcorrer um prazo mínimo de 10 (dez) dias.

Art. 29 – Diante de comprovada situação de urgência, a Assembléia Geral Extraordinária poderá ser convocada com prazo menor que o mencionado no artigo anterior.

Art. 30 – É lícito que, no mesmo anúncio, haja a fixação dos momentos em que será realizada a Assembléia Geral em primeira e segunda convocação.



Parágrafo único: Entre as duas convocações deverá transcorrer um prazo mínimo de trinta minutos.

Art. 31 – As Assembleias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de, no mínimo, $\frac{2}{3}$ (dois terços) de Condôminos aptos para votar e em segunda, com qualquer número.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I – Do Síndico

Art. 32 – A administração do CONDOMÍNIO cabe ao Síndico, Condômino ou não, escolhido em Assembleia Geral convocada para esta finalidade, para mandato máximo de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único – Não havendo nenhum candidato a Síndico, a Assembleia Geral deliberará se fará um sorteio entre os Condôminos que ainda não exerceram o cargo ou entre os que o exerceram há mais tempo.

Art. 33 – A nova Administração do Condomínio será empossada na mesma data da eleição.

Art. 34 – O Síndico poderá receber remuneração mensal, que não poderá ser superior a 3 (três) salários mínimos, fixada pela Assembleia Geral que o eleger.

- I. O membro do conselho designado para substituição do Síndico poderá receber sua remuneração, na hipótese da substituição por período superior a 30 (trinta) dias, enquanto perdurar a substituição.
- II. Se for contratada empresa especializada para a Administração do Condomínio, as funções de Síndico não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.

Art. 35 – Além das atribuições previstas em Lei e no Regulamento Interno, ao Síndico incumbe:

- I. Responder pela administração geral do CONDOMÍNIO, fazendo obedecer às normas estatutárias e regulamentos, assim como as decisões da Assembleia Geral;
- II. Convocar a Assembleia Geral;
- III. Representar, ativa e passivamente, o CONDOMÍNIO, praticando, judicialmente ou fora dele, os atos necessários à defesa do interesse do Condomínio;
- IV. Celebrar contrato para a execução dos serviços gerais, público e privado, observada receita disponível;



- V. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos Condôminos, dentro dos limites estabelecidos no orçamento;
- VI. Aplicar multas por infração às disposições previstas em Lei, neste Estatuto ou no Regulamento Interno;
- VII. Prestar contas da gestão do CONDOMÍNIO ao Conselho Fiscal mensalmente ou quando convocado, e anualmente ou quando exigido à Assembléia Geral, bem como fornecer informações sobre os atos de sua administração;
- VIII. Enviar aos Condôminos, por carta simples, e afixar na portaria do Condomínio, nos 8 (oito) dias que seguirem à Assembléia Geral, resumo das deliberações tomadas;
- IX. Cumprir e fazer cumprir o Estatuto, o Regulamento Interno e as determinações das Assembléias; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativo a cada ano, além de controlar e zelar pelo patrimônio do condomínio;
- X. Cobrar dos Condôminos, inclusive judicialmente, as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- XI. Assinar todos os termos de abertura dos livros do CONDOMÍNIO;
- XII. Dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do CONDOMÍNIO;
- XIII. Admitir e demitir empregados do CONDOMÍNIO, baixar instruções contendo as funções dos empregados e orientações em relação à execução;
- XIV. Fixar salários dentro da previsão de orçamento aprovado em Assembléia;
- XV. Manter guardado durante o prazo legal, para fins de verificação contábil, toda documentação relativa ao CONDOMÍNIO durante sua gestão;
- XVI. Entregar ao seu sucessor todos os documentos, livros e pertences do CONDOMÍNIO que estiverem sob a sua posse;
- XVII. Expedir circulares e informações de interesse dos Condôminos;
- XVIII. Aprovar transações bancárias e assinar cheques, juntamente com um dos Membros do Conselho de Administração, conforme previsão orçamentária.

Art. 36 – Ocorrendo vacância, a Assembléia elegerá outro Síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.



Art. 37 – Em caso de destituição, o Síndico prestará, imediatamente, contas de sua gestão.

Seção II - Dos Conselhos

Art. 38 – A Administração do Condomínio contará ainda com os seguintes Conselhos, que deverão assessorar o Síndico:

- I. Conselho de Administração;
- II. Conselho de Obras;
- III. Conselho de Segurança;
- IV. Conselho Náutico e Meio Ambiente;
- V. Conselho Fiscal.

Art. 39 – Os Conselhos serão compostos por até três membros eleitos na mesma Assembléia de eleição do Síndico, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 40 – Os Conselhos serão presididos pelo seu membro mais idoso, e no caso de vacância de algum membro, o presidente designará o Condômino substituto para completar o mandato do substituído.

Art. 41 – Os cargos de Presidente e Membro de Conselhos não serão remunerados exceto em caso de substituição do Síndico por um dos membros do Conselho de Administração.

Art. 42 – Compete ao Conselho de Administração:

- I. Assessorar o Síndico e demais Conselhos na administração do CONDOMÍNIO;
- II. Assinar cheques e aprovar transações bancárias, juntamente, com o Síndico;
- III. Substituir o Síndico nos impedimentos eventuais e em caso de vacância do cargo até seu provimento pela Assembléia Geral.

Art. 43 – Compete ao Conselho de Obras:

- I. Acompanhar e fiscalizar a execução de obras no CONDOMÍNIO, reportando ao Síndico eventuais irregularidades verificadas;



- II. Apoiar a Administração do Condomínio no que se refere aos sistemas de limpeza, água, esgoto, energia elétrica e outros bens de uso comum;
- III. Emitir parecer sobre a execução de obras de interesse do CONDOMÍNIO;

Art. 44 – Compete ao Conselho de Segurança:

- I. Propor e emitir parecer sobre a execução de projetos com vistas a aumentar a segurança dos usuários do CONDOMÍNIO;
- II. Acompanhar e fiscalizar a execução de serviços e projetos na Área de Segurança do Condomínio;
- III. Propor a normatização de procedimentos com vistas à segurança do CONDOMÍNIO.

Art. 45 – Compete ao Conselho Náutico e Meio Ambiente:

- I. Zelar pela preservação da área verde do CONDOMÍNIO e o respeito à legislação ambiental;
- II. Disciplinar o uso seguro do *deck* flutuante, lagoas, quiosques, área de lazer e seus equipamentos;
- III. Propor e auxiliar na organização de eventos.

Art. 46 – Compete ao Conselho Fiscal:

- I. Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes de despesas;
- II. Comunicar aos Condôminos as irregularidades havidas na gestão do CONDOMÍNIO;
- III. Dar parecer sobre as Contas do Condomínio, bem como sobre a proposta orçamentária;
- IV. Opinar sobre a realização de despesas extraordinárias;
- V. Convocar Assembléia Geral Extraordinária;
- VI. Examinar as Contas do Condomínio até o dia 30 do mês subsequente referente à prestação de contas.

Seção III – Da Administradora

Art. 47 - O Síndico poderá contratar, se autorizado pela Assembléia Geral, os serviços de empresa especializada na administração de condomínios, cabendo-lhe fiscalizar os atos da contratada, sobretudo os de arrecadação de contribuições, pagamentos e contabilidade.



Art. 48 – A empresa a ser contratada será aquela que apresentar o menor preço e estrutura adequada para administração, escolhida entre no mínimo de 3 (três) participantes.

CAPÍTULO VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Seção I – Despesas Ordinárias

Art. 49 – Constituem Despesas Ordinárias as necessárias à administração e conservação do CONDOMÍNIO, bem como as de manutenção dos seus serviços, inclusive as relativas a:

- I. Salários de empregados, remunerações de serviços de terceiros e contratados, e respectivos encargos trabalhistas, sociais, tributários e previdenciários;
- II. Taxas, impostos e tarifas decorrentes da prestação de serviços públicos;
- III. Manutenção e conservação dos bens de uso comum;
- IV. Manutenção e conservação das Áreas Comuns.

Seção II – Despesas Extraordinárias

Art. 50 – São Despesas Extraordinárias as não compreendidas no artigo anterior, inclusive as relativas a:

- I. Execução de obras de infra-estrutura em geral ou benfeitorias de caráter coletivo;
- II. Aquisição de equipamentos, móveis, utensílios e bens destinados às Áreas Comuns e serviços gerais.

Parágrafo único - As Despesas Extraordinárias serão rateadas em partes iguais entre as Unidades Autônomas no prazo e na forma estabelecida pela Assembléia Geral.

CAPÍTULO VIII - DAS CONTRIBUIÇÕES PECUNIÁRIAS

Art. 51 – As contribuições pecuniárias serão pagas mensalmente, até o dia 10 do mês subsequente ao mês de referência, através de boleto bancário devidamente identificado.



§ 1º A realização do pagamento por outra forma, se não autorizada pelo Síndico, poderá acarretar a permanência do débito em aberto, estando o Condômino sujeito a execução de rotinas de cobrança, inclusive a de caráter judicial.

§ 2º Em caso de não recebimento do boleto bancário em tempo hábil para pagamento é responsabilidade do Condômino contatar a Administração do Condomínio para emissão de segunda via, não sendo permitido pagamento em atraso sem os acréscimos previstos neste Estatuto.

Art. 52 – O atraso no pagamento de contribuição pecuniária devida por Condômino implicará na incidência automática de:

- I. Atualização monetária pelo IGPM/FGV ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo que incidirá sobre o débito total, iniciada da data da inadimplência, independentemente de interpelação, comunicação ou notificação de qualquer natureza;
- II. Juros de mora de 1% (um por cento) por mês ou fração calculado sobre o débito monetariamente atualizado;
- III. Multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o montante da dívida (principal, correção monetária e juros de mora);

Art. 53 – A pessoa compradora ou promitente compradora de Unidade Autônoma responde solidariamente pelos débitos do Condômino anterior em relação ao CONDOMÍNIO, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 54 – A obrigação relativa à Unidade Autônoma objeto de locação, cessão ou promessa de cessão é, independente de disposição em contrário, de responsabilidade solidária entre as partes contratantes.

Seção I - Da Taxa de Condomínio

Art. 55 – Cada Condômino concorrerá para as Despesas Ordinárias e Extraordinárias não supridas pelo Fundo de Reserva e Fundo de Obras, através de contribuição mensal cujo valor será fixado pela Assembléia Geral.

Art. 56 – A contribuição mensal será cobrada por Unidade Autônoma, com dimensões até 3.000 m², observado o Projeto de Desmembramento do Condomínio.

Parágrafo único – A Unidade Autônoma com dimensões superiores a 3.000 m² pagará o número de contribuições mensais correspondente ao resultado (parte inteira) da divisão da dimensão da Unidade Autônoma por 3.000 m².



Seção II - Do Fundo de Reserva

Art. 57 – O Fundo de Reserva poderá ser constituído das seguintes parcelas:

- I. Juros e multas cobrados e pagos pelos Condôminos;
- II. Quota de até 10% (dez por cento) da arrecadação mensal arrecadada, nos termos dispostos na Seção anterior.

Art. 58 – A contribuição de cada Condômino para o Fundo de Reserva deverá atender única e exclusivamente às Despesas Extraordinárias, e a outras de emergência não previstas no orçamento.

Art. 59 – Sempre que possível, as quotas arrecadadas para o Fundo de Reserva devem ser mantidas em conta bancária separada, e sua utilização precedida de consulta ao Conselho Fiscal, devendo o Síndico promover, com tais recursos, aplicações financeiras idôneas e de baixo risco.

Art. 60 – Nos recibos de taxas e contribuições cobradas dos Condôminos será destacada a parcela destinada ao Fundo de Reserva.

Seção III - Do Fundo de Obras

Art. 61 - O Fundo de Obras será constituído mediante pagamento de contribuição fixada pela Assembléia Geral, por tempo determinado, para execução de novas obras no CONDOMÍNIO, enquadradas como Despesas Extraordinárias, previamente aprovadas.

Art. 62 - A realização de obras com recursos do Fundo de Obras, depende:

- I. Se voluptuárias, de voto de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos Condôminos presentes em Assembléia;
- II. Se úteis, de voto da maioria dos Condôminos presentes em Assembléia.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser feitas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento desse, por qualquer Condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesa excessiva (superior a cem taxas de condomínio), determinada sua realização, o Síndico ou o Condômino que tomou a iniciativa, dará ciência à Assembléia Geral, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesa excessiva (superior a cem taxas de condomínio), somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembléia Geral, especialmente



convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento desse, por qualquer Condômino.

§ 4º O Condômino que executar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES E RECURSOS

Seção I – Penalidades

Art. 63 – Infrações a dispositivos legais, previstas neste Estatuto ou no Regulamento Interno sujeitarão o infrator à multa, imposta e cobrada pelo Síndico, que poderá ser no valor mínimo de uma e máximo de dez contribuições do mês da notificação.

- I. A imposição de multa será precedida de notificação, pela qual será dado prazo para sanar a irregularidade, se for o caso.
- II. O não pagamento da multa no prazo de 30 (trinta) dias de sua comunicação sujeitará o infrator aos acréscimos previstos no Art. 52 deste Estatuto e de cobrança por via extrajudicial ou judicialmente.

Art. 64 – O Condômino é responsável solidário e pessoal pela infração cometida por seus Dependentes, Empregados, Prestadores de Serviços ou Convidados.

Art. 65 - As infrações a este Estatuto e ao Regulamento Interno também serão penalizadas com as seguintes medidas:

- I. Corte no fornecimento de água;
- II. Proibição da entrada de material de construção para obra;
- III. Ação Judicial.

§1º A penalidade prevista no inciso I deverá ser precedida de notificação extrajudicial e inadimplência de no mínimo três Taxas de Condomínio, consecutivas ou não, por Unidade Autônoma.

§2º Caso um Condômino seja proprietário de mais de uma Unidade Autônoma, a penalidade prevista no inciso I será aplicada de forma individualizada, exceto quando elas tenham um único ponto de fornecimento de água.

Art. 66 – Os casos omissos, as reincidências e as infrações de efeito permanente ou continuado, quando não atendidas, serão avaliadas pela Administração do Condomínio, que poderá renovar a imposição da multa se necessário, em decorrência da inobservância deste Estatuto e do Regulamento Interno.



Seção II – Recursos

Art. 67 – Do ato impositivo de penalidade cabe:

- I. Apresentação de defesa e pedido de reconsideração ao Síndico, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da advertência ou multa;
- II. Recurso voluntário ao Conselho de Administração, no prazo de 10 (dez) dias contado da data em que o Condômino tiver ciência do indeferimento do pedido de reconsideração.

Art. 68 – Do ato do Síndico caberá recurso à Assembléia Geral, sempre que qualquer Condômino julgar seus direitos prejudicados.

CAPÍTULO X - DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 69 – Antes de iniciar qualquer tipo de obra o Condômino deverá informar à Administração do Condomínio e obter autorização para a sua execução.

Art. 70 - A taxa de ocupação/construção de Unidade Autônoma será de no máximo 50% (cinquenta por cento) de sua área e limitada a no máximo 2 (dois) pavimentos, considerando o nível médio de elevação da rua.

Art. 71 - Para as construções deverão ser observados os seguintes recuos:

- I. Frente, mínimo de 6 metros;
- II. Laterais, mínimo de 3 metros das duas divisas;
- III. Fundos, mínimo de 3 metros.

Art. 72 - As fachadas deverão apresentar um aspecto harmonioso em toda a construção, incluindo-se na exigência as fachadas laterais e os fundos, ficando vedada a utilização de telhas de fibra de cimento (amianto), metálicas e similares, para a moradia principal, do caseiro ou quaisquer outras construções.

Art. 73 - Fica vedada a construção de casas do tipo popular, pau-a-pique, barracos e similares, sendo que poderão ser construídas casas de madeira desde que tenham dimensões, isolamento, acabamento e aparência compatíveis com os padrões de casas de alvenaria.

Art. 74 – Não será permitida a construção de muros divisórios de alvenaria, pré-moldados ou concreto armado, devendo ser usados mourões do tipo dormentes, eucaliptos imunizados, telas e cerca viva, ressalvados os muros de arrimo estritamente necessários à contenção do terreno.



Art. 75 – O Condômino não poderá fechar a saída de água da lagoa ou pluvial que porventura passam dentro da sua área.

Parágrafo Único - Caso isso aconteça, será responsabilizado pelos danos que vier a acontecer nas vias e servidões, em virtude do fechamento da saída das águas pluviais, além das penalidades previstas neste Estatuto.

CAPÍTULO XI - DO REGULAMENTO INTERNO

Art. 76 - Outras matérias necessárias que visem assegurar a harmonia, tranquilidade e a segurança no uso e gozo do CONDOMÍNIO, serão disciplinadas no Regulamento Interno.

Art. 77 - Disporá o Regulamento Interno, dentre outros, sobre os seguintes assuntos:

- I. Demais normas de construção e manutenção de edificações;
- II. Acesso ao CONDOMÍNIO por parte de Convidados, Prestadores de Serviços e Empregados;
- III. Uso das Áreas Comuns, especificamente aquelas destinadas ao lazer;
- IV. Condução e criação de animais;
- V. Regras que garantam a higiene e o conforto das pessoas.
- VI. Regulamentação do consumo de água.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 78 – O presente Estatuto o qual se sujeita todo ocupante, ainda que eventual, de Unidades Autônomas ou qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.

Art. 79 – No contrato de locação, comodato, cessão e assemelhado, de Unidade Autônoma, deverão ser especificadas as obrigações do locatário, comodatário ou cessionário em geral para que se possa ser respeitado o presente Estatuto e o Regulamento Interno.

Art. 80 – A instalação de estabelecimento comercial no CONDOMÍNIO dependerá de autorização da Assembléia Geral, mediante voto da maioria dos Condôminos presentes.

- I. A instalação de estabelecimento comercial fica restrita ao espaço destinado a Área de Lazer.

970379

ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA



II. O valor da contribuição mensal a ser pago pelo estabelecimento comercial será estabelecido pela Assembléia Geral, no momento da concessão de sua autorização de funcionamento, sendo resguardado o direito de modificá-lo a qualquer tempo.

Art. 81 – É vedado o ingresso no CONDOMÍNIO de qualquer pessoa, Condômino ou não, por qualquer acesso senão pela portaria.

Art. 82 – Este Estatuto pode ser reformado, no todo ou em parte, com voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos presentes, com direito a voto, em Assembléia, salvo a mudança de destinação do CONDOMÍNIO que depende da unanimidade dos Condôminos, devendo constar no edital de convocação o assunto: "Reforma de Estatuto do Condomínio Rural Village de Juatuba".

Art. 83 – Os casos omissos serão resolvidos pela Assembléia Geral, ouvidos o Síndico e os Conselhos.

Art. 84 – Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte/MG para solução de eventuais pendências relativas à aplicação deste Estatuto.

Art. 85 - Este Estatuto entra em vigor na data de sua aprovação e registro no órgão competente, revogando-se o Estatuto do Condomínio Rural Village de Juatuba de 1º de setembro de 2003.

BELO HORIZONTE, 22 DE NOVEMBRO DE 2008.

Anísio Ferreira de Carvalho
SÍNDICO



2º RTD - 2º Of. de Registro de Títulos e Documentos
Rua Guajajaras, 197 - (31) 3224-1788 - BH - MG CEP 30180-100
2º RTD - BH - Sinônimo de Eficiência e Qualidade
Visite nosso site: www.rtdbh.com.br

Apresentado hoje, protocolado, registrado,
microfilmado e digitalizado sob nº 970379

EMOLUMENTOS: Belo Horizonte, 28 de Novembro de 2008
PEÇA: 65,01
TX. FISCAL: 3,88
TOTAL: 21,55
90,44

() GETÚLIO SÉRGIO DO AMARAL - OFICIAL () ARONISELA DO AMARAL - OF. SUBSTITUTA
() ALVINA J. D. DO AMARAL - SUBST. () SICHAYA MONTEIRO - SUBST. () KEMBERTO G. DO AMARAL - SUBST.



2º R.T.D. - BH
2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Rua Guajajaras, 197 - Centro - Telefone: 3224-1788
Ao presente registro, efetuado sob o nº 970379, acham-se a ele anexados outros documentos, que levam o mesmo número deste, em

970379

ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA



ANEXO I – PROJETO DE DESMEMBRAMENTO DA ÁREA DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JUATUBA

NOME MÓDULO / ÁREA TOTAL (M ²)	CHÁCARA		RESERVA (M ²)	PRESERVAÇÃO PERMANENTE (M ²)	ÁREA DE SERVIDÃO (M ²)
	IDENTIFICAÇÃO	TAMANHO-M ²			
MÓDULO 01 – PEROBÁ ROSA 20.530,54 M ²	1A	2.585,61	4.370,07	--	20.530,54
	1B	2.511,00		--	
	1C	2.511,90		--	
	1D	2.511,00		--	
	1E	2.511,00		--	
	1F	2.511,00		--	
	1G	2.511,00		--	
MÓDULO 02 – JATOBÁ 20.058,41 M ²	2A	2.511,00	5.115,15	--	20.058,41
	2B	2.511,00		--	
	2C	2.511,00		--	
	2D	2.644,89		--	
	2E	2.638,00		--	
	2F	2.551,20		--	
	2G	2.551,30		--	
MÓDULO 03 - IPÊ AMARELO 22.528,60 M ²	3A	2.552,10	5.882,78	--	22.528,80
	3B	2.552,10		--	
	3C	2.552,10		--	
	3D	2.552,10		--	
	3E	2.552,10		--	
	3F	2.552,10		--	
	3G	2.552,10		--	
	3H	2.511,89		--	
MÓDULO 04 – PAINEIRA 24.918,93 M ²	4A	2.870,90		--	24.913,93
	4B	2.501,58		--	
	4C	2.501,58		--	
	4D	2.501,58		--	
	4E	2.501,58		--	
	4F	2.501,58		--	
	4G	2.501,58		--	
	4H	2.501,58		--	
	4I	2.501,58		--	

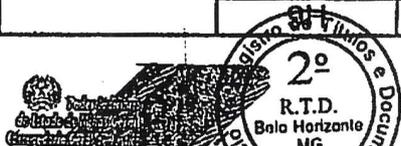


970379



ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGEM DE JARATUBA

NOME MÓDULO / ÁREA TOTAL (M ²)	CHACARA		RESERVA (M ²)	PRESERVAÇÃO PERMANENTE (M ²)	ÁREA DE SERVIDÃO (M ²)
	IDENTIFICAÇÃO	TAMANHO-M ²			
MÓDULO 05 - AROEIRA 26.365,52 M ²	5A	2.501,58	--	--	26.365,52
	5B	2.601,59	--	--	
	5C	2.501,58	--	--	
	5D	2.501,58	--	--	
	5E	2.501,58	--	--	
	5F	2.512,36	--	--	
	5G	2.516,15	--	--	
	5H	2.613,16	--	--	
	5I	2.617,39	--	--	
MÓDULO 06 - JACARANDÁ 27.532,69 M ²	6A	2.624,40	--	--	27.532,69
	6B	2.611,13	--	--	
	6C	2.618,03	--	--	
	6D	2.604,64	--	--	
	6E	2.604,64	--	--	
	6F	2.618,12	--	--	
	6G	2.624,90	--	--	
	6H	2.631,69	--	--	
	6I	2.630,20	--	--	
	6J	2.650,29	--	--	
MÓDULO 07 - PÁRAJÚ 21.628,58 M ²	7A	2.553,92	--	--	21.688,58
	7B	2.605,00	--	--	
	7C	2.605,00	--	--	
	7D	2.605,00	--	--	
	7E	2.605,00	--	--	
	7F	2.605,00	--	--	
	7G	2.503,22	--	--	
MÓDULO 08 - ARAUCÁRIA 26.248,92 M ²	8A	2.520,41	--	--	26.248,92
	8B	2.512,41	--	--	
	8C	2.506,86	--	--	
	8D	2.505,83	--	--	
	8E	2.505,99	--	--	
	8F	2.515,01	--	--	
	8G	2.521,90	--	--	
	8H	2.512,76	--	--	
	8I	2.516,04	--	--	
MÓDULO 09 - PINHEIRO 22.847,58 M ²	9A	2.623,72	--	8.537,14	22.847,58
	9B	2.623,72	--		
	9C	2.623,72	--		
	9D	2.623,72	--		
	9E	2.623,72	--		
	9F	2.705,28	--		
	9G	2.782,76	--		
	9H	2.756,25	--		



970379



ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGE DE JATUBA

NOME MÓDULO / ÁREA TOTAL (M ²)	CHACARA		RESERVA (M ²)	PRESERVAÇÃO PERMANENTE (M ²)	ÁREA DE SERVIDÃO (M ²)
	IDENTIFICAÇÃO	TAMANHO-M ²			
MÓDULO 10 - ANGELIN 23.851,50 M ²	10A	3.662,28	--	6.472,83	23.851,50
	10B	2.562,74	--		
	10C	2.597,15	--		
	10D	2.669,16	--		
	10E	2.669,16	--		
	10F	2.649,89	--		
	10G	2.639,49	--		
	10H	2.628,98	--		
MÓDULO 11 - VINHÁTICO 25.276,29 M ²	11A	5.428,71	--	8.215,51	25.276,29
	11B	2.508,70	--		
	11C	2.597,02	--		
	11D	2.517,67	--		
	11E	2.638,89	--		
	11F	2.501,47	--		
	11G	2.620,43	--		
	11H	2.769,21	--		
MÓDULO 12 - MOGNO 28.421,19 M ²	12A	2.771,02	--	6.864,50	26.481,19
	12B	2.716,37	--		
	12C	2.570,62	--		
	12D	2.602,25	--		
	12E	2.758,36	--		
	12F	2.912,87	--		
	12G	2.829,11	--		
	12H	2.602,02	--		
	12I	3.627,25	--		
MÓDULO 13 - CEREJEIRA 25.275,71 M ²	13A	2.500,72	--	--	25.275,71
	13B	2.600,88	--		
	13C	2.578,99	--		
	13D	2.571,27	--		
	13E	2.551,30	--		
	13F	2.579,05	--		
	13G	2.572,21	--		
	13H	2.576,06	--		
	13I	2.679,02	--		
MÓDULO 14 - INGÁ 28.335,99 M ²	14A	2.573,00	--	--	28.335,99
	14B	2.576,83	--		
	14C	2.569,85	--		
	14D	2.636,40	--		
	14E	2.627,00	--		
	14F	2.634,55	--		
	14G	2.500,70	--		
	14H	2.500,70	--		
	14I	2.500,70	--		
		2.500,70	--		



970379

ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILA GAMELEIRA UATUBA



NOME MÓDULO / ÁREA TOTAL (M ²)	CHACARA		RESERVA (M ²)	PRESERVAÇÃO PERMANENTE (M ²)	ÁREA DE BERVIDÃO (M ²)
	IDENTIFICAÇÃO	TAMANHO-M ²			
MÓDULO 15 - BRAÚNAS 26.882,51 M ²	15A	2.500,70	--	--	26.882,51
	15B	2.500,70	--	--	
	15C	2.500,70	--	--	
	15D	2.500,70	--	--	
	15E	2.500,70	--	--	
	15F	2.500,70	--	--	
	15G	2.500,70	--	--	
	15H	2.500,70	--	--	
	15I	2.500,70	--	--	
	15J	2.503,09	--	--	
	MÓDULO 16 - CEDRO 26.858,68 M ²	16A	2.518,19	--	
16B		2.516,02	--	--	
16C		2.500,20	--	--	
16D		2.500,20	--	--	
16E		2.500,20	--	--	
16F		2.500,20	--	--	
16G		2.500,20	--	--	
16H		2.500,20	--	--	
16I		2.500,20	--	--	
16J		2.500,20	--	--	
MÓDULO 17 - GAMELEIRA 26.933,55 M ²	17A	2.500,20	9.661,55	--	26.933,55
	17B	2.500,20		--	
	17C	2.500,20		--	
	17D	2.500,20		--	
	17E	2.500,20		--	
	17F	2.500,20		--	
	17G	2.500,20		--	
	17H	2.500,20		--	
	17I	2.500,20		--	
	17J	3.167,00		--	
MÓDULO 18 - PAU BRASIL 27.415,70 M ²	18A	3.784,26	11.636,75	--	27.415,70
	18B	3.000,00		--	
	18C	3.000,00		--	
	18D	3.000,00		--	
	18E	3.000,00		--	
	18F	3.000,00		--	
	18G	3.000,00		--	
	18H	3.972,28		--	



970379

ESTATUTO DO CONDOMÍNIO RURAL VILLAGEM DE JUAZUBA



NOME MÓDULO / ÁREA TOTAL (M ²)	CHACARA		RESERVA (M ²)	PRESERVAÇÃO PERMANENTE (M ²)	ÁREA DE SERVIDÃO (M ²)
	IDENTIFICAÇÃO	TAMANHO-M ²			
MÓDULO 19 - CANDEIA 25.358,70 M ²	19A	4.058,58	--	14.811,53	25.358,70
	19B	3.280,01	--		
	19C	3.075,19	--		
	19D	3.075,19	--		
	19E	2.647,07	--		
	19F	2.607,30	--		
	19G	2.501,34	--		
	19H	2.653,58	--		
MÓDULO 20 - CANELA 23.048,57 M ²	20A	2.747,58	--	11.875,55	23.048,57
	20B	2.587,03	--		
	20C	2.544,04	--		
	20D	2.578,34	--		
	20E	2.500,60	--		
	20F	3.107,35	--		
	20G	3.148,25	--		
	20H	2.595,08	--		
MÓDULO 21 - SUCUPIRA 25.208,50 M ²	21A	2.504,14	7.570,92		25.208,50
	21B	2.500,00			
	21C	2.500,00			
	21D	2.500,00			
	21E	2.500,00			
	21F	2.500,00			
	21G	2.930,07			
	21H	2.779,00			
	21I	2.516,71			
MÓDULO 22 - JEQUITIBÁ	42.235,00	12.695,00	7.041,00	--	
MÓDULO LAGOA	32.985,58	--	6.969,19	1.086,26	
RESERVA 01	--	52.956,70	42.027,70	10.929,00	--
RESERVA 02	--	29.818,08	29.818,08	--	--
RESERVA 03 A-B	--	21.899,00	21.899,00	--	--
TOTAL 703.534,00	--	--	150.678,00	81.716,25	47.161,23

OBSERVAÇÃO:

As áreas de reserva dos módulos 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 17 e 18 estão na reserva 01.

As áreas de reserva dos módulos 14, 15, 16, 19, 20 e 21 estão na reserva 02.

As áreas de reserva dos módulos 04 e 07 estão na reserva 03A

A área de reserva do módulo LAGOA está reserva 03B

As áreas de reserva dos módulos 01, 02 e 03 estão na reserva 04.

A área de reserva do módulo 22 está na reserva 05.

2º R.T.D. - BH

2º Office de Registro de Títulos e Documentos
Rua Guajaras, 197 - Centro - Telefone: 3224-1788

ANEXO - Este anexo, constituído
de 05 laudas, acha-se vinculado
ao registro prof. / micr. sob o número

970379

BH, 28 / 11 / 2008

