ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO JARDINS MANGUEIRAL

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, FINS, SEDE E DURAÇÃO

ARTIGO 01 - Sob a denominação de **"ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO JARDINS MANGUEIRAL"**, fica constituída uma associação sem fins lucrativos com sede à Avenida Regional, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, São Sebastião, Brasília-DF, CEP 71.698-500 que exercerá suas atividades estatutárias, sem nenhuma finalidade econômica, política ou religiosa, não fazendo distinção alguma quanto a raça, cor, condição social, credo político ou religioso de seus sócios, tendo como fundadora **JARDINS MANGUEIRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.709.938/0001-39, com sede na Avenida Regional, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, São Sebastião, Brasília-DF, CEP 71.698-500, nos termos dos artigos 51 a 63 do Código Civil e nos demais dispositivos legais a ela aplicáveis.

ARTIGO 02 — A Associação terá por objetivo preservar as características, forma e destinação dos empreendimentos imobiliários que serão incorporados pela **JARDINS MANGUEIRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,** nos imóveis integrantes do Loteamento Jardins Mangueiral, localizado em São Sebastião, no Distrito Federal, objeto da Matrícula n° 111.245, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela **JARDINS MANGUEIRAL,** zelando pela sustentabilidade da proposta urbanística dos empreendimentos, realizando gestões junto à Comunidade local e aos Poderes Públicos competentes com o objetivo de obtenção do necessário apoio social, ambiental, financeiro e administrativo, bem como desenvolver e preservar a cidadania, o espírito comunitário, o desenvolvimento socioambiental e a segurança entre seus moradores, exploradores das áreas comerciais, e frequentadores, em especial:

a. desenvolver o espírito de cidadania entre os moradores , freqüentadores dos condomínios e do Bairro que serão construídos nos imóveis, áreas comerciais e públicas, referidos acima, educando-os quanto ao respeito dos valores, normas, diretrizes e regulamentos que disciplinam a convivência e preservam o interesse coletivo dos seus associados, estimulando a convivência , a segurança, o bem estar, padrão de vida e o meio ambiente local.

b. zelar pelos interesses dos titulares das unidades autônomas, bem como demais dependências e áreas comerciais, do empreendimento denominado JARDINS MANGUEIRAL contribuindo para a preservação e aperfeiçoamento das características urbanísticas, ecológicas, paisagísticas e residenciais, do empreendimento;

c. realizar gestões junto aos Poderes Públicos competentes, objetivando a regular prestação dos

serviços públicos, em especial visando à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes e institucionais do loteamento, assim como, subsidiariamente ou através de convênios com os mesmos Poderes Públicos, e quando dispuser dos recursos necessários, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços;

d. fiscalizar para que sejam observadas as especificações arquitetônicas e urbanísticas de construção atinentes aos lotes e as áreas especiais, tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas relativas ao direito de construir, especialmente em relação aos condomínios a serem construídos no local, preservando a identidade projetada para os mesmos, de forma a preservar o projeto arquitetônico e usos definidos no projeto elaborado pela fundadora e MDE-PH 015/09, em benefício dos associados, sempre respeitando a finalidade social da propriedade e objetivando o melhor resultado coletivo em detrimento ao individual;

e. diligenciar para que sejam observadas as normas de tráfego e estacionamento internas e externas concernentes ao empreendimento assim estabelecidas, realizando gestões junto aos Poderes Públicos competentes objetivando o apoio necessário para tanto e a adoção das normas convenientes à comunidade dos empreendimentos, priorizando sempre o interesse dos pedestres em relação aos transportes individuais e coletivos, quando necessário, requerendo a intervenção dos Poderes Públicos para fiscalização ou implementação de melhorias, ainda que sob o regime de parceria com a Associação;

f. zelar pela segurança dos moradores do empreendimento, realizando gestões, junto aos Poderes Públicos, objetivando a prestação, por estes, dos serviços necessários a tal segurança; havendo recursos específicos, auxiliando os Poderes Públicos na promoção da segurança, tudo dentro da sua esfera de atuação nos limites de sua discricionariedade e autorização legal local, contratando, caso aprovado pelos associados, empresas especializadas para a vigilância, inclusive com veículos automotores e motocicletas, se assim deliberado, assim como implementando sistemas individuais de segurança e de emergência, quando for o caso, adotando, na medida do possível, o melhor nível de segurança nas áreas públicas e privativas concernentes aos empreendimentos imobiliários incorporados pela **JARDINS MANGUEIRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**

g. administrar o sistema de jardinagem, a limpeza de vias públicas, os equipamentos que venham a ser adquiridos pela Associação para tais manutenções, e/ou utilizados pela comunidade do Empreendimento Jardins Mangueiral, parques, Clube de Bairro (CLU), praças e jardins do bairro, bem como auxiliar o Poder Público na manutenção das áreas institucionais, equipamentos públicos, sinalização, mantendo-os em bom estado, de maneira a preservar a qualidade urbanística do bairro.

h. promover eventos sociais para integração dos moradores do Empreendimento Jardins Mangueiral através de seus respectivos condomínios que o compõe.

i. zelar na medida da possibilidade jurídica pela correta prestação de serviços pelas concessionárias de serviços públicos de fornecimento de água, esgotos, iluminação e força, coleta de lixo, procurando implementar programas de coleta seletiva de lixo e demais ações de preservação de meio ambiente e

aproveitamento de recursos naturais que se façam possíveis pela **ASSOCIAÇÃO** em benefício dos associados.

j. analisar os projetos para construção e reforma das unidades residenciais integrantes dos Condomínios, emitindo pareceres de conformidade de acordo com as regras de Ampliação e Reforma da **ASSOCIAÇÃO e MDE-PH- 015/09,** podendo contratar e delegar esta função para empresas ou profissionais especializados sob custeio dos respectivos interessados, ficando a aprovação pela **ASSOCIAÇÃO** condicionada à prévia verificação técnica e à adequação da legislação vigente.

k. realizar, de forma individual ou conjunta, em seu nome, por conta e ordem dos Condomínios residenciais do empreendimento **JARDINS MANGUEIRAL**, devidamente instituídos e instalados, nos termos das respectivas Convenções de Condomínio, e observado o quanto estabelecido neste Estatuto: (a) a contratação de funcionários ou prestadores de serviço, estes diretamente ou através de empresas terceirizadas, para realização dos serviços de limpeza, manutenção e, sendo o caso, segurança dos Condomínios; e (b) a aquisição conjunta ou individual para os Condomínios, dos materiais e equipamentos destinados à limpeza e manutenção das respectivas áreas comuns.

l. realizar o repasse correspondente à cota-parte de cada Condomínio, para o necessário rateio da despesa que for contratada em termos de prestação de serviços, manutenção, conservação, adequações ou outras exigências eventualmente determinadas pelo Poder Público ou com gestão de parceria privada ou mista, assistente a Associação ou complementar a esta em atribuição, competente, que, beneficie de qualquer forma o Condomínio integrante do empreendimento imobiliário,repasse esse realizado sempre em conformidade com a fração ideal ocupada pelo Condomínio em relação a área total dos empreendimentos implementados pela **JARDINS MANGUEIRAL**;

m. contratar, se for o caso, nos termos e forma prescritos nos atos deliberativos da Associação dos Amigos do Jardins Mangueiral - AAJM, administrador e/ou síndico profissional, pessoa física ou jurídica, permitindo uma redução proporcional dos custos na contratação de serviços de forma conjunta pelos Condomínios instituídos e instalados, otimizando a racionalização de custos administrativos e a homogeneização dos critérios de manutenção predial observados sempre os critérios de economia e produtividade;

n. oferecer apoio logístico à administração interna dos referidos Condomínios residenciais, à contratação, dos serviços de administração predial e, sendo o caso, também do pessoal encarregado das mencionadas tarefas de limpeza, manutenção e conservação;

o. ter mecanismos socioambientais com o objetivo de desenvolver a comunidade local (Jardins Mangueiral), assim como comunidades vizinhas (Jardim Botânico e São Sebastião) nas questões referentes a trabalho e renda, acesso as diversas manifestações artísticas e culturais, educação ambiental, colaboração na recuperação de áreas degradadas e gestão de resíduos.

ARTIGO 03 - A sociedade tem sua sede no canteiro de obras do empreendimento Jardins Mangueiral, podendo, a critério do Conselho Deliberativo, alterar o endereço de sua sede, dentro do âmbito do Loteamento Jardins Mangueiral ou São Sebastião, ficando vedado abrir e fechar escritórios e representações em outras praças.

ARTIGO 04 - O prazo de duração da Sociedade será indeterminado.

CAPITULO II
DO QUADRO SOCIAL

ARTIGO 05 - O quadro social será constituído:

a. pela **ASSOCIADA FUNDADORA** que é a empresa **JARDINS MANGUEIRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.709.938/0001-39, com sede na Avenida Regional, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, São Sebastião, Brasília-DF, CEP 71.698-500, detentora dos direitos aquisitivos sobre as quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14 e 15 integrantes do Loteamento Jardins Mangueiral, e incorporadora de empreendimentos residenciais a serem implantados nos imóveis referidos, observado o disposto no §1° deste artigo;

b. pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, que serão os futuros proprietários e/ou titulares de direitos sobre unidades residenciais e comerciais instituídas sob a forma de condomínio em incorporação, integrantes do empreendimento **JARDINS MANGUEIRAL** ou qualquer cidadão que se identifique com a missão desta associação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: a **ASSOCIADA FUNDADORA** será mantida nesta qualidade até que seja comercializado 100% (cem por cento) das unidades autônomas do Empreendimento JARDINS MANGUEIRAL e concluídas suas obras de infra-estrutura e áreas comerciais, não se compreendendo como sucessão as alienações que venham a ser feitas aos associados titulares definidos na letra “b” do “caput” deste artigo. A ASSOCIADA FUNDADORA, entretanto, reserva-se o direito de antecipar sua saída da Associação constatada a excelência, eficiência, proficuidade, e alcance dos objetivos propostos ao modelo de gestão desenvolvido por parte de lideranças eleitas pelos associados, sempre alinhadas à missão da AAJM.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os associados titulares ingressarão no quadro social, mediante a simples aquisição de unidades autônomas integrantes dos empreendimentos imobiliários incorporados e que serão incorporados pela JARDINS MANGUEIRAL, nos imóveis referidos na alínea “a” supra, através de qualquer manifestação de vontade ou assunção de obrigação contratual nesse sentido, ainda que não completamente quitado o imóvel ou na esfera da expectativa de direito.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Perderá essa qualidade automaticamente, o associado titular que alienar, a

qualquer título, a propriedade e/ou seus direitos incidentes sobre os referidos lotes, unidades autônomas e/ou áreas.

PARÁGRAFO QUARTO: Para o fim de representação, junto à Associação, de associados titulares que sejam co-titulares das unidades autônomas, retro referidas, ficam estabelecidas as seguintes disposições:

a. em caso de co-titulares de unidades autônomas, os mesmos indicarão, por escrito, aquele que os representará perante a Associação;

b. em caso de titulares de unidades autônomas em condomínio ou da área comercial, tratando-se de organização jurídica pelo sistema da Lei 4591/64, a sua representação, perante a Associação, caberá ao Síndico do Condomínio ou representante instituído da área comercial.

CAPITULO III
DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

ARTIGO 06 — Aos associados, através do condomínio a que integre, e desde que, tanto o associado como o condomínio se encontre adimplente quanto as suas obrigações perante a Associação e eventuais parceiros privados ou mistos; são assegurados os direitos:

a. de usufruir dos serviços (interface com GDF, concessionárias, segurança privada, viveiro de mudas, educação ambiental e etc) benefícios (cursos, oficinas, excursões, etc) e vantagens (convênios comerciais, educativos, etc) serão prestados pela Associação e eventuais parceiros mistos ou privados;

b. Ser-lhes-á assegurado pela Associação, independentemente de qualquer outro fator, acesso a serviços essenciais de caráter público, ou mesmo aqueles que digam respeito à dignidade da pessoa humana, salubridade, segurança e acesso a informações concernentes ao empreendimento. Sendo os investimentos primários de implantação, como por exemplo, a segurança privativa do bairro, a serem partilhados pelos condomínios e áreas comerciais.

c. de participar das comissões permanentes ou temporárias que vierem a ser instaladas, observado o disposto no § 4° do artigo 05, quando for o caso;

d. de exigir o comprimento deste Estatuto Social;

e. de votar e ser votado, quando for o caso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Até que seja comercializado 100% (cem por cento) das unidades autônomas do Empreendimento JARDINS MANGUEIRAL, e concluídas as obras de infra-estrutura, o direito de voto será exclusivo e somente poderá ser exercido pela associada fundadora e pelos respectivos associados

titulares de unidades autônomas concluídas, estes últimos através dos seus Conselheiros de Sustentabilidade. Fica preservado o direito da associada fundadora de eleger os Diretores Superintendentes e Tesoureiros, assim como o Presidente e Vice-Presidente do Conselho, até a total entrega dos condomínios a serem construídos pela **JARDINS MANGUEIRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,** e no período de sua implantação, assim entendido como o período de até 2 (dois) anos da entrega do último dos condomínios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os associados se farão representar junto à Associação pelos respectivos Conselheiros de Sustentabilidade dos condomínios a que fizerem parte, que deverão levar às reuniões as sugestões e pleitos dos associados na qualidade de seus representantes, sendo que em casos especiais os interessados poderão, querendo, comparecer às reuniões para expor suas sugestões, críticas e reclamações, assim como participar ativamente como voluntário da associação a qualquer tempo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para custeio das despesas concernentes à contratação conjunta, a **ASSOCIAÇÃO** procederá o repasse correspondente aos condomínios que participarem da referida contratação conjunta, calculado proporcionalmente, à razão da área total do condomínio em relação a área total dos empreendimentos incorporadoras pela JARDINS MANGUEIRAL, devendo a cota-parte atribuída a cada um dos condomínios, independentemente de se tratar de despesa ordinária ou extraordinária, ser dividida igualitariamente ou na forma de sua fração ideal entre os seus respectivos condôminos.

PARÁGRAFO QUARTO: A partir da instalação do primeiro condomínio, será cobrado dos condomínios uma contribuição administrativa mensal, no valor correspondente a R$ 8,00 (oito reais), por unidade habitacional, para proceder ao adimplemento dos custos e despesas para manutenção da **ASSOCIAÇÃO e cumprimento de sua finalidade e atribuições**. Já para áreas comerciais, o valor de R$ 30,00 (trinta reais), adicionado de R$ 2,00 (dois reais) por funcionário, de cada comércio (CNPJ), sendo o teto de cada contribuição no valor de R$ 1.000,00 (Um mil reais).
O índice de atualização anual será o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e terá como mês atualizador o mês de maio. Será cobrado dos condomínios devedores o valor de juros de mora à razão de 2% (dois por cento) ao mês.

PARÁGRAFO QUINTO: A cota mensal de contribuição à Associação pertinente a cada associado titular deverá ser paga de forma integral pelo respectivo condomínio, que cobrará dos condôminos como verba integrante da contribuição ordinária mensal, na forma prevista em suas respectivas convenções, não sendo possível o pagamento de uma fração da contribuição mensal devida.

PARÁGRAFO SEXTO: As cobranças de cotas mensais serão efetuadas após a emissão do Auto de Conclusão (habite-se) dos respectivos condomínios, habitacionais ou comerciais, sendo devidas as contribuições a partir de então por seus titulares.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Para os investimentos urbanísticos (por exemplo segurança, clube, praças, etc) será chamada Assembléia Extraordinária com os Conselheiros de Sustentabilidade para decidir quanto a formatação do projeto (escopo, valores e prazos para o investimento), sendo para este estabelecida uma arrecadação específica (extraordinária).

ARTIGO 07 — São deveres dos associados:

a. cumprir as obrigações que lhes competem por força deste Estatuto Social e do Regulamento Interno que será instituído pelo Conselho Deliberativo;

b. contribuir, financeiramente, para a manutenção e desenvolvimento da sociedade, observado o disposto no Parágrafo Único deste artigo.

c. colaborar de forma incondicional para a unicidade, coesão, ordem e tudo o mais necessário, no que lhe couber, para a mantença da Associação, quadro associativo, na forma, conteúdo, projeto paisagístico e arquitetônico dos Condomínios integrantes a Associação, bem como modelo de gestão e de Administração.

PARÁGRAFO ÚNICO: A contribuição financeira será fixada pelo Conselho Deliberativo, que estabelecerá as formas de rateio e de cobrança da mesma, observando sempre o quanto disposto nos parágrafos terceiro, quarto, quinto, sexto e sétimo, do artigo 06, do presente Estatuto.

ARTIGO 08 — O Regulamento interno, a ser elaborado e aprovado pelo Conselho Deliberativo e que, por este, poderá ser modificado, disporá sobre o uso, pelos associados habitacionais ou comerciais, dos serviços, vantagens e benefícios a serem prestados pela Associação.

ARTIGO 09 — A não observância, pelos associados, do presente Estatuto Social e do futuro Regulamento Interno, implicará na adoção, pela Diretoria, das providências e medidas que couberem no caso, judiciais ou extrajudiciais, inclusive nas que impliquem na interrupção, ao infrator, dos serviços, vantagens ou benefícios a serem prestados ou concedidos pela Associação, excetuando-se aqueles considerados essenciais sem prejuízo da aplicação das penalidades que couberem, tudo conforme a gravidade da falta cometida, apurada em procedimento interno sumário, no qual será ouvido o interessado, com direito a recurso ao Conselho Deliberativo. O procedimento desse processo deverá ser regulado no Regulamento Interno, que dentre outras especificidades determinará:

a. Advertência ao Condomínio-Associado infrator por sua equipe diretiva, numa primeira instância representada pelo Síndico ou no caso de impedimento de seu Conselho de sustentabilidade, constando resumidamente da infração cometida de acordo com o normatizado neste Estatuto e aplicação de multa prevista em seu regulamento interno; em segunda instancia, após 120 (cento e vinte) horas da identificação ocular ou denúncia pelo representante legal ou pessoa delegada para esta função da AAJM e em terceira instância a Administração Regional.

b. Em razão da gravidade da infração será possível a aplicação de multa no valor de 1 (um) a 5 (cinco) cotas condominiais, sendo, nesses casos, despiciente a advertência prévia, sem prejuízo da adoção de medidas extra e judicial, na esfera cível e criminal objetivando fazer cessar de imediato a infração, sem prejuízo da devida reparação, indenização, bem como cobrança de honorários sucumbenciais, eventuais custas, perícias e despesas processuais.

c. Caberá, em relação às penalidades acima, recurso ao Conselho Deliberativo da Associação.

CAPITULO IV
DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 10 - A Assembleia Geral é a reunião dos associados, que estejam em dia com as obrigações sociais (financeiras e cumprimento do estatuto), convocada e instalada na forma destes Estatutos, a fim de deliberar sobre matérias de interesse social.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os associados serão representados na Assembleia Geral pelo Conselheiro de Sustentabilidade de seu Condomínio ou áreas comerciais, de acordo com o estabelecido nas respectivas Convenções.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Até que seja comercializado 100% (cem por cento) das unidades autônomas do Empreendimento JARDINS MANGUEIRAL e concluídas suas obras de infra-estrutura, a Assembléia Geral será composta, tão somente, pela associada fundadora e pelos associados titulares de unidades comercializadas e entregues, através de seu conselheiro de sustentabilidade.

ARTIGO 11 — Competirá, privativamente, à Assembléia Geral, ressalvadas as exceções previstas nestes estatutos, as deliberações sobre:

a. alteração do estatuto social
b. incorporação, fusão ou dissolução da associação, sendo que, nesta última hipótese, deverá deliberar sobre a destinação de seu acervo, em conformidade com o previsto no artigo 34.

ARTIGO 12 - As convocações da Assembleia Geral deverão ser efetivadas pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou por 3 (três) de seus membros, em conjunto, sempre incluindo 1 (um) representante da Associada Fundadora, mediante aviso~~s~~, afixados em locais visiveis na sede da Associação, e, sendo o caso, no seu sítio na rede mundial de computadores (internet), estabelecendo data, horário, local e a ordem do dia das matérias a serem deliberadas. Desse aviso, deverá constar, quando for o caso, o horário e dia para a realização da assembleia em segunda convocação, se não houver o "quorum"

estatutário para a sua instalação em primeira convocação.

ARTIGO 13 - A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 2/3 dos representantes dos associados e, em segunda convocação, com qualquer número.

ARTIGO 14 - A Assembléia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou, na sua ausência, pelo Diretor Superintendente, ou, ainda, na ausência destes últimos, por conselheiro escolhido pelo plenário, dentre os presentes.

ARTIGO 15 — As deliberações da Assembléia Geral serão adotadas por maioria dos votos dos presentes, ressalvado o disposto no artigo 34.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caberá o direito a 1 (um) voto com peso proporcional a cada representação de seu condomínio (conselheiro de sustentabilidade) ou área comercial, face à totalidade do empreendimento JARDINS MANGUEIRAL, vide anexo I.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para o exercício do direito de voto, o representante e o Condomínio/área comercial ao qual integra, devem, obrigatoriamente, estar adimplentes com as obrigações sociais, em especial quite em relação às contribuições que lhe cabem.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O conselheiro de sustentabilidade que não puder exercer o direito de voto dos associados os quais representa, terá o direito a participar da Assembléia, nos moldes do preceituado pelo artigo 1.335, III do Código Civil.

ARTIGO 16 - O direito de voto é indivisível e deverá ser exercido em conformidade com os seguintes critérios:

a. enquanto não ocorrerem os fatos previstos no parágrafo primeiro do artigo 06 e no parágrafo segundo do artigo 10, à associada fundadora caberá o número de votos equivalente ao dos futuros Condomínios cujas obras não tenham sido concluídas e das unidades integrantes do Loteamento JARDINS MANGUEIRAL, incluindo-se as que ainda não estiverem disponíveis para alienação, com peso proporcional, calculado à razão da área total dos futuros condomínios e imóveis referidos em relação a área total dos empreendimentos da JARDINS MANGUEIRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

b. após a conclusão das obras, comercialização e entrega de 100% dos condomínios, cada conselheiro da associação fundadora passará a ter direito a voto proporcional a sua representatividade física no bairro. Vide anexo II

CAPITULO V
DO CONSELHO DELIBERATIVO

ARTIGO 17 - O Conselho Deliberativo será constituído pelo conselheiro de sustentabilidade de cada um dos Condomínios (totalizando 15 conselheiros) e um representante das áreas comerciais (1 conselheiro) que estiver regularmente instituído e representantes da associada fundadora, esta última correspondendo a 2/3 do número total de conselheiros membros, vide anexo I.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os conselheiros indicados pela associada fundadora poderão outorgar procuração a qualquer dos demais representantes daquela associada no Conselho, para representá-los perante o mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de renúncia, impedimento definitivo ou temporário, ainda aqueles previstos em lei como limitadores da capacidade jurídica, morte ou destituição de qualquer conselheiro efetivo, o mesmo será substituído, ou, alternativamente, pelo segundo conselheiro de sustentabilidade do Condomínio de que faça parte ou em última instancia pelo síndico do Condomínio regularmente eleito para exercer tal função, nos termos das respectivas convenções condominiais.

ARTIGO 18 - Até que ocorram os fatos previstos no parágrafo primeiro do artigo 06 deste Estatuto, cada um dos Condomínios ainda não instituídos será representado pela **ASSOCIADA FUNDADORA.**

ARTIGO 19 - O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

a. ordinariamente, no mês de março de cada ano, para deliberar sobre o Relatório da Diretoria e sobre a previsão orçamentária do ano em curso, em especial para os fins estabelecidos no § único do artigo 07;

b. extraordinariamente, sempre que houver matéria de interesse da sociedade a ser deliberada.

PARÁGRAFO ÚNICO: A convocação da reunião ordinária será efetivada pelo Presidente do Conselho, ou em seu impedimento ou ausência, pelo Vice-Presidente. A convocação da reunião extraordinária poderá ser efetivada pelo Presidente do Conselho, ou, em seu impedimento ou ausência, pelo Vice-Presidente, ou pela Diretoria, representada pela maioria de seus membros ou por um terço dos membros do próprio Conselho Deliberativo. As convocações far-se-ão mediante aviso escrito, com antecedência mínima de cinco dias, e deverão ser entregues aos Conselheiros mediante protocolo de recebimento digital e/ou pessoal, nos seus respectivos endereços eletrônicos e/ ou no Empreendimento JARDINS MANGUEIRAL.

ARTIGO 20 - As reuniões do Conselho somente serão instaladas se houver o comparecimento, no mínimo, de um terço dos Conselheiros efetivos e/ou de seus respectivos suplentes, no exercício efetivo de seus mandatos.

ARTIGO 21 — As deliberações do Conselho serão adotadas por maioria de votos dos presentes às reuniões.

ARTIGO 22 — Competirá ao Conselho Deliberativo:

a. escolher os Conselheiros que deverão ser o Presidente e o Vice-Presidente de seu corpo, respeitando as diretrizes de perfil constantes no Regimento Interno;

b. eleger (respeitando as diretrizes de perfil constantes no Regimento Interno) e/ou destituir os membros da Diretoria, empossando-os, respeitando o disposto no artigo 23 e demais normas aplicáveis, deste estatuto;

c. fixar os valores e formas de pagamento das contribuições gerais ou específicas previstas neste Estatuto;

d. apresentar propostas de reformas deste Estatuto a Assembléia Geral;

e. deliberar sobre todas as matérias que não sejam de competência exclusiva da Assembléia Geral ou de outros órgãos de administração da Associação;

f. aprovar ou não o relatório da Diretoria;

g. decidir, em última instância, os recursos interpostos pelos associados, contra atos, decisões e/ou penalizações emanadas da Diretoria;

h. autorizar a aquisição ou alienação de bens imóveis, sua oneração, ou a assunção de obrigações que envolvam, por operação, montante superior ao salário mínimo.

i. auxiliar, sendo o caso, opinando e/ou referendado a contratação de prestadores de serviços necessários para a gestão e manutenção do Empreendimento e seus Condomínios isolada ou conjuntamente.

j. auxiliar, sendo o caso, opinando e referendando a contratação, pelos Condomínios individual ou conjuntamente, inclusive dos reflexos previdenciários, trabalhistas, sociais e fiscais, dos empregados ou prestadores de serviços, pessoa física ou empresa terceirizada, para execução dos serviços de manutenção, conservação e limpeza;

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas contratações a que se refere a alínea 'j', considerando a circunstância mencionada na alínea 'k' do artigo 02, deverão ser obrigatoriamente estabelecidas, para efeito de atraso no repasse dos valores pelos Condomínios, as incidências de: (a) correção monetária pelo IGP-M/ FGV ou pelo indexador que vier a ser utilizado pelo prestador dos serviços na cobrança de eventual inadimplência; (b) juros de mora à razão mínima de 1% (um por cento) ao mês, ou no limite que vier ser que ser suportado pela Associação perante o fornecedor dos serviços; (c) multa apenatória de 20% (vinte por cento), ou no limite que vier a ser suportado pela Associação perante o fornecedor dos serviços.

CAPITULO VI
DA DIRETORIA

ARTIGO 23 - A Diretoria será composta de 6 (seis) membros, sendo 1 (um) Diretor Superintendente, 1 (um) diretor jurídico, 1 (um) diretor tesoureiro, 1 (um) diretor administrativo e 2 (dois) Diretores Técnicos , permitida a participação de até 3 (três) membros do Conselho Deliberativo, conforme anexo 3 (Organograma) .

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O mandato da diretoria será de 2 (dois) anos, podendo haver reeleição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os Diretores não perceberão qualquer remuneração, salvo deliberado e aprovado em Assembleia convocada para este fim.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os membros da Diretoria continuarão no exercício dos seus cargos e mandatos até a investidura dos novos diretores, nos respectivos cargos para os quais venham ser eleitos.

ARTIGO 24 - A Diretoria será eleita e empossada pelo Conselho Deliberativo e seus membros serão demissíveis “ad nutum” (conforme a discricionariedade) pelo mesmo Conselho.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Até que venham a ocorrer os fatos previstos no parágrafo primeiro do art. 06 deste Estatuto, o Conselho Deliberativo deverá eleger para a Diretoria: um Diretor Superintendente, um Diretor Tesoureiro e um Diretor Técnico que venham ser indicados pela associada fundadora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de renúncia, impedimento definitivo, morte e demais fatores obstativos da capacidade jurídica ou demissão de qualquer Diretor, o Presidente do Conselho Deliberativo convocará reunião deste, no prazo de 30 (trinta) dias, para eleição e posse do novo diretor, pelo prazo restante do mandato em curso, respeitadas as disposições deste artigo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Enquanto não eleito e empossado o novo Diretor, suas funções serão exercidas pelo Presidente do Conselho Deliberativo.

ARTIGO 25 - A Diretoria terá os mais amplos poderes para praticar os atos de gestão da Associação, observadas as demais disposições pertinentes à administração, constantes deste Estatuto, e reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação, por escrito, de um dos Diretores Superintendentes.

ARTIGO 26 - Competirá à Diretoria:

a. a administração e representação geral da associação, observado o disposto no artigo 27 deste Estatuto;

b. exigir o cumprimento, pelos associados, das disposições deste Estatuto social, do Regulamento Interno, de suas próprias deliberações, bem como das penalizações impostas aos Associados, assim como daquelas que emanarem da Assembléia Geral e do Conselho Deliberativo;

c. contratar, admitir, punir, suspender e demitir funcionários, estipulando suas obrigações e demais condições de trabalho;

d. abrir, rubricar e encerrar livros da associação;

e. promover a cobrança e arrecadação das mensalidades e quaisquer outras contribuições, fazendo com que sejam atendidas as despesas administrativas e/ou operações da Associação;

f. ao final de cada exercício social, que coincidirá com o fim do ano civil, deverá elaborar relatório circunstanciado de suas atividades, instruindo-o, para efeito de prestação de contas, com relatório apresentado pelos Diretores Tesoureiros, assim como com previsão orçamentária para o ano a iniciar-se, para os fins do parágrafo único do artigo 07.

ARTIGO 27 - A Associação será validamente representada perante terceiros, mediante a assinatura conjunta do Diretor Superintendente, Presidente do Conselho e de um Diretor Tesoureiro, em especial para a emissão de cheques e de demais documentos que implicarem em movimentação financeira, inclusive recibos e papéis de qualquer natureza, respeitando-se, em qualquer hipótese, o previsto no artigo 22 deste Estatuto Social. A Associação poderá, também, ser representada por procurador ou procuradores, nomeado(s) pela sociedade representada na forma acima mencionada.

PARÁGRAFO ÚNICO: Até que ocorram os fatos previstos no parágrafo primeiro do art. 06 deste Estatuto, as assinaturas deverão ser de diretores indicados pela sócia fundadora.

ARTIGO 28 - Competirá ao Diretor Superintendente, isoladamente:

a. representar a Associação em Juízo ou fora dele, podendo delegar, mediante procuração especifica, poderes para tal representação;

b. convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

c. responder hierarquicamente ao Presidente e tê-lo como líder direto para consultas quanto suas atuações e responsabilidades ;

d. selecionar conjuntamente ao Presidente, seguindo os critérios do regimento interno, os secretários (anexo III) e fixar as atribuições que caberão aos mesmos.

ARTIGO 29 - Compete aos Diretores Tesoureiros:

a. ter, sob sua guarda e responsabilidade, todos os valores em espécie, pertencentes à Associação;

b. responder pela contabilidade e tesouraria, promovendo a elaboração de balancetes mensais e anuais, com a demonstração de receitas e de despesas;

c. promover o pagamento das despesas da Associação;

d. mandar depositar, em nome da Associação, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadadas;

e. providenciar a cobrança das contribuições gerais ou específicas.

ARTIGO 30 - Compete aos Diretores auxiliar os demais membros da Diretoria, no exercício de suas funções, conforme determinação do Diretor Superintendente.

ARTIGO 31 - A Diretoria poderá delegar as funções meramente administrativas a pessoas físicas ou jurídicas, estranhas ou não ao quadro social, as quais poderão ser remuneradas em bases condizentes com o mercado de trabalho.

CAPITULO VII
DOS FUNDOS SOCIAIS E DE MANUTENÇÃO

ARTIGO 32 - Os Fundos Sociais e de Manutenção serão constituídos:

a. pelas contribuições obrigatórias, gerais ou específicas, que venham a ser estipuladas para os associados e cobradas em razão dos serviços, vantagens ou benefícios prestados pela Associação, atendidas as condições de exigibilidade estabelecidas neste Estatuto Social ou no Regulamento Interno;

b. pelas doações ou transferências patrimoniais de qualquer origem e natureza, inclusive os fundos obtidos por campanhas promocionais ou provenientes dos Poderes Públicos.

CAPITULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 33 - Os associados, os membros da Diretoria ou do Conselho Deliberativo, não responderão solidária nem subsidiariamente pelas obrigações, de qualquer natureza, da Associação.

ARTIGO 34 - A dissolução da Associação dependerá de deliberação adotada por dois terços dos sócios

com direito a voto, em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, quando, então, deverá ser determinada a destinação do patrimônio social, que, a princípio será doado à Organização sem fins lucrativos a ser identificada cuja atribuição seja o desenvolvimento socioambiental da região, preferencialmente a entidade que já estiver trabalhando em pareceria e alinhamento de propósitos com os ideais da AAJMM, sendo vedada, em qualquer hipótese, a sua partilha entre os associados. Os associados poderão ainda, optar pela doação do patrimônio social a instituição de caridades, beneméritas e Santa Casa.

PARÁGRAFO ÚNICO: O liquidante da Associação, na hipótese de aprovação da sua dissolução, deverá ser, antes de ocorrida a condição do parágrafo primeiro do artigo 06, aquele que, para tanto, vier a ser indicado pelos associados fundadores natos e fundadores.

CAPÍTULO IX

DA CRIAÇÃO, SUSTENTABILIDADE E MANTENÇA DO VIVEIRO

ARTIGO 35 - Espaços Livres de Uso Público – ELUP

Os espaços livres de uso público são constituídos pelas praças, parques e outros espaços que permitem livre acesso aos habitantes, confundindo-se com as áreas verdes em geral. Dentre essas áreas destacam-se no Setor Habitacional Mangueiral:

Instituto de Desenvolvimento SocioAmbiental (antigo Viveiro do Mangueiral)

a. A área verde do Viveiro do Mangueiral está inserida na faixa de proteção de 300 metros de largura, locada a partir do eixo da DF 001 e denominada Área de Amortecimento do Jardim Botânico de Brasília e da Estação Ecológica do Jardim Botânico. Esta faixa foi criada por solicitação do Jardim Botânico de Brasília para funcionar como zona de transição, visando minimizar os impactos gerados pela implantação do novo bairro sobre as áreas do Jardim Botânico e da Estação Ecológica do Jardim Botânico.

b. A implantação do Viveiro promoverá a recuperação de áreas que se encontram atualmente degradadas. Inicialmente, além do Viveiro, estão previstos espaços para o desenvolvimento socioambiental da comunidade (sede do Instituto e AAJM), além de espaço de lazer e convivência com praças, trilhas, ciclovias de terra batida e Equipamentos Públicos Comunitários destinados a atividades de preservação e educação ambiental. Em uma segunda etapa, a ser estudada em conjunto com o Jardim Botânico de Brasília, recomenda-se inserir também atividades de comércio de pequeno porte, utilizando-se, por exemplo, estruturas temporárias e/ou itinerantes, para garantir a manutenção e vitalidade desta grande área verde, a qual, por estar localizada junto a uma rodovia, está sujeita às pressões de ocupações outras, formais e informais.

c. O Instituto parceiro deverá ser uma OSCIP, com data de fundação superior a 5 anos (inferior a 2007) e experiência comprovada em Desenvolvimento Sócioambiental, deverá ainda comprometer-se na prospecção de parceiros para fortalecer sua atuação junto à essa comunidade.

d. Fica, então, delegado ao Instituto parceiro, conforme contrato a ser firmado em data oportuna, a responsabilidade por viabilizar o desenvolvimento socioambiental do bairro, conforme previsto no artigo 02, item "O". Fica estabelecido, ainda, que para manutenção das custas e investimentos necessários serão repassados para esta organização no montante de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores arrecadados no mês pela AAJM. Sendo pré-acordado que estes valores serão investidos em instituições financeiras nos seus 2 (dois) primeiros anos a título de rentabilidade para suportar os investimentos posteriores sem a presença da colaboração financeira da sócia fundadora, salvo se deliberado em assembléia especialmente convocada para este fim.

e. A AAJM reserva-se o direito de ter 1 (uma) pessoa indicada pelo conselho deliberativo para compor o quadro de conselheiros consultivos do Instituto parceiro.

- Jardins do Mirante

Na extremidade leste do parcelamento está localizada uma grande área verde denominada Jardins do Mirante. Voltada para a paisagem do vale onde está a cidade de São Sebastião, esta área proporcionará à população espaços de lazer e contemplação a ser implantado as custas do Governo do Distrito Federal (GDF).

- Praças e Áreas Verdes ao longo da Av. Mangueiral

Ao longo da Av. Mangueiral, uma sequência de espaços destinados a praças e áreas verdes estabelece a ligação entre as várias Praças de Atividades e seus equipamentos. Estas áreas são abertas ao público em geral e quando localizadas próximas às escolas podem servir de espaços complementares para atividades de recreação e educação.

ARTIGO 36 - Equipamentos Públicos Comunitários: Consideram-se comunitários ou Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) aqueles destinados à cultura, educação, lazer, saúde, segurança etc. A implantação e implementação dos Equipamentos Públicos Comunitários descritos neste artigo competem exclusivamente ao Governo do Distrito Federal. A seguir são descritos os seguintes equipamentos:

I- EPC: Equipamentos educacionais
II- EPC: Equipamentos de Saúde
III- EPC: Equipamentos de Esporte e Lazer

IV- EPC: Equipamentos Culturais
V- EPC: Equipamento de Educação Ambiental
VI- EPC: Equipamentos de Segurança Pública

A Associação, por seus associados, presentes e futuros, elege o Foro da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília, Distrito Federal, para dirimir eventuais dúvidas ou questões atinentes a este Estatuto, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Brasília, Distrito Federal, 08 de Julho de 2011.

Katrine Ritton Magami
Presidente

Augusto Alves dos Reis Neto
Vice-Presidente

_____

Raphael Marcelino de A. Nunes
OAB/DF nº 24.658

ANEXO I – **Quadro Resumo dos Pesos dos Votos e suas Frações Ideais – cenário com Sócia Fundadora**

Quadro Resumo dos Votos e Frações Ideais - com participação da Sócio Fundadora			
Condominio/área comercial	**qtd associados**	**fração ideal**	**Peso do voto**
Mangabeiras (12)	420	0,025	2
Acacias (14)	616	0,037	4
Ipes (15)	650	0,039	4
Buritis (13)	624	0,037	4
Angelis (11)	634	0,038	4
Caviunas (10)	668	0,040	4
Quaresmeiras (8)	574	0,034	3
Jatobas (9)	476	0,028	3
Tapiriris (7)	460	0,027	3
Salacias (6)	664	0,039	4
Tinguis (4)	480	0,029	3
Paineiras (5)	440	0,026	3
Pequis (3)	530	0,031	3
Muricis (2)	422	0,025	3
Jacarandas (1)	442	0,026	3
áreas comerciais (15)	2000	0,119	12
JM (2/3 do total)	6733	0,400	40
	16833	**1,000**	**100**

ANEXO II - **Quadro Resumo dos Pesos dos Votos e suas Frações Ideais – cenário sem Sócia Fundadora**

Quadro Resumo dos Votos e Frações Ideais - sem participação da Sócio Fundadora			
Condominio/área comercial	**qtd associados**	**fração ideal**	**Peso do voto**
Mangabeiras (12)	420	0,042	4
Acacias (14)	616	0,061	6
Ipes (15)	650	0,064	6
Buritis (13)	624	0,062	6
Angelis (11)	634	0,063	6
Caviunas (10)	668	0,066	7
Quaresmeiras (8)	574	0,057	6
Jatobas (9)	476	0,047	5
Tapiriris (7)	460	0,046	5
Salacias (6)	664	0,066	7
Tinguis (4)	480	0,048	5
Paineiras (5)	440	0,044	4
Pequis (3)	530	0,052	5
Muricis (2)	422	0,042	4
Jacarandas (1)	442	0,044	4
áreas comerciais	2000	0,198	20
	10100	**1,000**	**100**

ANEXO III – **Organograma**

