

**ESTATUTO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DO CONJUNTO
HABITACIONAL ASPIRANTE MEGA**

ESTATUTO CONSOLIDADO E APROVADO EM ASSEMBLÉIA NO DIA 1º DE AGOSTO DE 2017.

CAPITULO I**DA FINALIDADE DO ESTATUTO**

Art. 1º - Este Estatuto destina-se a estabelecer a Constituição, a finalidade, a composição e as responsabilidades administrativas e jurídicas da Administração de Compossuidores do Conjunto Habitacional Aspirante Mega.

Parágrafo 1º - O presente Estatuto poderá ser modificado, a qualquer tempo, por decisão soberana da Assembléia Geral, com votos de 2/3 (dois terços) dos permissionários ocupantes dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) do Conjunto Habitacional Aspirante Mega.

Parágrafo 2º - Este Estatuto deverá ser complementado por Regimento Interno, que será aprovado, alterado e revogado por maioria simples (metade mais um) dos associados presentes em Assembleia Geral especificamente convocada para isto.

CAPITULO II**DA CONSTITUIÇÃO E DA FINALIDADE**

Art. 2º - Esta Administração de Compossuidores é uma entidade constituída em Assembléia Geral e tem por finalidade precípua a administração das áreas comuns do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, exercida pelos próprios moradores permissionários regulares, ou mesmo seus dependentes, devidamente eleitos para os cargos de direção (Presidência, Vice-Presidência e Conselhos), reunidos numa comunhão de interesses regida pelos princípios da composs. atendidas as prescrições estabelecidas na Portaria nº 023 - DEC. de 8 de maio de 2017, que aprovou as Normas para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de Natureza Apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, na Guarnição da Vila Militar do Rio de Janeiro e nas Normas Administrativas de Próprio Nacional Residencial (PNR), em consonância à Portaria nº 277, de 30 de abril de 2008, do Comandante do Exército, que aprovou as Instruções Gerais para Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército Brasileiro - IG 50-01, e observadas, subsidiariamente, as normas que regem o Condomínio Edifício como a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, o Código Civil e outras normas correlatas e até mesmo supervenientes.

CAPITULO III**DA COMPOSIÇÃO**

Art 3º - A Administração de Compossuidores do Conjunto Habitacional Aspirante Mega é composta por 21 (vinte e um) Edifícios Residenciais, de natureza apartamento e por todos os permissionários de PNR, autorizados pela ocupação regular das unidades, e em razão disso, passam a ser tratados neste estatuto como compossuidores.

Parágrafo 1º - A entrada formal do associado na Administração de Compossuidores se dará por meio da assinatura do Termo de Permissão de Uso, no momento em que o permissionário receber as chaves do respectivo PNR.

Parágrafo 2º - A exclusão da Administração de Compossuidores se dará, automaticamente, no momento da publicação em Boletim Interno (BI) de sua OM, da desocupação do PNR.

CAPITULO IV**DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETIVO**

Art. 4º - Sob a denominação de Administração de Compossuidores do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, fica constituída uma Associação Civil, sem fins lucrativos, com personalidade jurídica

(Fl. 1 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

própria, com sede na Avenida Duque de Caxias, nº 2947 Cond.PNR 2, Vila Militar, Rio de Janeiro - RJ, CEP 21615-220 e foro na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Art. 5º - A Administração de Compossuidores vigorará por tempo indeterminado e, em casos extraordinários, pode ocorrer a extinção de fato da Administração, independente da vontade dos seus associados.

Parágrafo 1º - Ocorrendo a situação que fundamentará a extinção da Administração de Compossuidores, deverá ser convocada Assembléia Geral, em caráter extraordinário, para informação da situação, deliberação dos procedimentos para dissolução, acionamento do Conselho Fiscal para a tomada final de contas e deliberação sobre ativos e passivos da Entidade.

Parágrafo 2º - Ocorrendo a situação que fundamentará a extinção da Administração de Compossuidores, todo o patrimônio, os ativos e passivos da Administração de Compossuidores, deverá permanecer no Conjunto Habitacional Aspirante Mega, sob o comando da Seção de Administração de PNR da 1ª Divisão de Exército (SAPNR/1ª DE), à semelhança de como era usado pela Entidade.

Parágrafo 3º - Já no caso de extinção por interesse da União, a administração das partes comuns e a responsabilidade por sua manutenção serão retomadas pela União.

Art. 6º - A Administração de Compossuidores terá por objetivo:

- I - Congregar os compossuidores na prática dos atos inerentes ao convívio, à utilização e à administração dos edifícios residenciais;
- II - Representar os compossuidores administrativa e judicialmente, na pessoa de seu Presidente, perante terceiros ou qualquer Órgão, público ou privado, exclusivamente no que couberem aos atos por estes praticados, concernentes ao convívio, à utilização e à administração dos edifícios residenciais;
- III - Propiciar condições condígnas de convivência entre os compossuidores;
- IV - Vincular os atos dos compossuidores ao disposto neste Estatuto e na legislação pertinente à Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Comando Exército;
- V - Manter a coesão entre os compossuidores, de maneira que estes possam alcançar as suas metas e cumprir seus compromissos; e
- VI - Promover a unificação do entendimento entre os compossuidores, visando o cumprimento das decisões emanadas em Assembléia Geral para a administração dos edifícios residenciais.

CAPITULO V

DO OBJETIVO DE AÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

Art. 7º - O objeto de ação da Administração de Compossuidores do Conjunto Habitacional Aspirante Mega é constituído das partes de uso comum a todos os permissionários e moradores, conforme as regras de convivência estabelecida pelo Regimento Interno, estabelecido em Ata de Assembléia Geral.

Art. 8º - São consideradas partes comuns, ressalvadas as hipóteses reguladas em legislação, inalienáveis e indisponíveis, todas aquelas previstas no Termo de Responsabilidade e Permissão de Uso.

Art. 9º - São consideradas coisas não componentes do objeto de ação da Administração de Compossuidores todas as unidades habitacionais dos edifícios residenciais, com todas as suas instalações internas, encanamentos, ralos, registros, eletrodutos, até as respectivas linhas-tronco, conforme as plantas e especificações técnicas, bem como os aparelhos e equipamentos, integrantes das respectivas unidades.

Parágrafo Único - Também não compõem esse objeto, o aspecto arquitetônico do edifício e execução de alterações em coisas de uso comum, que impliquem em despesas extraordinárias não custeadas pelo Fundo de Reserva, obras estruturais e outras alterações que não condizem com a legislação sobre condomínios, o Regimento Interno e demais legislações subsidiárias, que sejam de prerrogativa da União.

CAPITULO VI

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

(Fl. 2 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

AAA 8646082

Art. 10º - São direitos dos Associados:

- I - Comparecer ou fazer-se representar nas Assembléias Gerais da Administração de Compossuidores do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, podendo nelas propor, discutir, impugnar, votar qualquer proposição e ser votado, desde que quite com o pagamento das cotas de rateio das despesas comuns ordinárias ou extraordinárias.
- II - Examinar livros, arquivos, contas e documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Presidente ou à Administradora sobre questões atinentes à Administração de Compossuidores;
- III - Fazer consignar no livro de atas das Assembléias ou no livro de sugestões e reclamações da Administração de Compossuidores, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à sua boa administração, solicitando ao Presidente, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;
- IV - Requerer, extraordinariamente, com 1/4 do total dos compossuidores, a realização de Assembléia Geral para tratar de assuntos de interesse coletivo, justificando o seu pleito;
- V - Fazer uso das partes comuns do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, bem como pelo que lhes conferem este Estatuto e o Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais Associados;
- VI - Candidatar-se a qualquer cargo da diretoria da Administração de Compossuidores.

Art. 11º - São deveres dos Associados:

- I - Cumprir e fazer cumprir, por si, seus dependentes e demais moradores, serviçais e visitantes, o disposto neste Estatuto, na Lei do Condomínio, nas Normas Administrativas de Próprio Nacional Residencial (PNR), na Portaria nº 023/17 - DEC, de 08 de maio de 2017, no Regimento Interno e em todas as demais legislações em vigor;
- II - Participar de todas as Assembléias Gerais;
- III - Acatar e fazer acatar todas as decisões emanadas da Assembléia Geral;
- IV - Concorrer para as despesas comuns, na forma e proporção fixadas pelo Capítulo IX deste Estatuto, de acordo com o orçamento anualmente fixado por Assembléia Geral, ou suas alterações subsequentes, também aprovadas por Assembléias Gerais, recolhendo as cotas nos prazos estabelecidos;
- V - Responder pelas multas aplicadas pelo Presidente, por infração comprovada deste Estatuto, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591/64;
- VI - Comunicar ao Presidente, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou na impossibilidade, o mais rápido possível, qualquer transferência de OM que resulte em mudança da Guarnição, para que possam ser providenciados os acertos relativos ao desligamento da Administração de Compossuidores;
- VII - Zelar pelas condições físicas e de habitabilidade da unidade habitacional que ocupa e pelos bons costumes, evitando-se assim transtornos de qualquer natureza aos vizinhos;
- VIII - Permitir ao Presidente, ou seu preposto, o acesso às unidades autônomas para vistorias em casos de infiltrações, vazamentos ou demais causas que afetem as instalações das áreas comuns.

Parágrafo 1º - O associado será obrigado a reparar, por sua conta, ou a acionar a sua OM para o reparo, todos e quaisquer danos causados, que nas partes comuns ou a qualquer dos demais apartamentos do Edifício, forem causados por defeitos nas instalações de seu PNR e por seus dependentes nas áreas comuns do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, podendo o Presidente ou os associados prejudicados exigirem dos responsáveis o ressarcimento do custeio da reparação integral dos danos daí derivados.

Parágrafo 2º - O associado, em cuja unidade habitacional, for realizada obras sob sua responsabilidade, será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos.

Parágrafo 3º - É proibido manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns, substâncias perigosas à segurança dos edifícios e blocos do Conjunto Habitacional Aspirante Mega ou de seus componentes, tais como inflamáveis, explosivos, produtos químicos, etc.;

Parágrafo 4º - É proibido realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas, ou lhes aplicar peso excessivo;

(fl. 3 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

Parágrafo 5º - Os associados e demais moradores se obrigam a cumprir com os horários de fechamento e trancamento das portas dos blocos, do portão de pedestres e do portão de veículos, bem como com a conduta de seus visitantes, estabelecidos no Regimento Interno.

Parágrafo 6º - É vedado ao permissionário modificar a distribuição interna dos cômodos do apartamento, salvo com aprovação oficial da Seção de Administração de PNR de sua OM, sendo que nesse caso, não caberá nenhuma despesa à Administração de Compossuidores;

Parágrafo 7º - Fica expressamente proibida a manutenção de animais nas unidades habitacionais ou em partes comuns dos blocos e do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, que estejam perturbando a tranquilidade, o silêncio, a higiene e as condições sanitárias dos blocos, sendo as regras para a manutenção desses animais estabelecidas em Regimento Interno;

Parágrafo 8º - Os associados devem respeitar a Lei Estadual nº 126, de 10 maio de 1977, instituída para a convivência, respeitando o silêncio nos horários pré-estabelecidos, sem ocorrer a perturbação dos demais moradores. As regras de convivência constam no Regimento Interno, aprovado em Assembléia.

Parágrafo 9º - Estes deveres se estendem aos dependentes, demais moradores e serviços dos permissionários de PNR.

Art. 12º - A renúncia de qualquer compossuidor, seus dependentes e demais moradores aos seus direitos, em caso algum valerá como recusa para exonerá-los de seus deveres.

Art. 13º - A União/EB/SAPNR da OM administradora de PNR assume automaticamente e imediatamente todos os direitos e deveres, inclusive pecuniários, referentes às unidades habitacionais desabitadas, por um período superior a 30 (trinta) dias, durante o período de vacância destas, de acordo com o inciso II do art. 33 das IG 50-01, revertendo-se a situação tão logo o novo compossuidor firme seu Termo de Adesão.

CAPITULO VII

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 14º - A Assembléia Geral é o órgão por meio do qual se uniformiza a vontade dos associados, exprimindo-se como vontade única e soberana.

Art. 15º - A Assembléia Geral é o órgão deliberativo máximo da Administração de Compossuidores, competindo-lhe:

- I - Eleger a Diretoria composta de: Presidente, Vice-Presidente, Conselho Consultivo e Conselho Fiscal;
- II - Aprovar ou rejeitar os pareceres do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal;
- III - Aprovar as contas anuais da Administração de Compossuidores;
- IV - Alterar este Estatuto;
- V - Autorizar a realização de gastos não previstos no orçamento, desde que custeados pelos associados;
- VI - Aprovar o Regime Interno e as alterações que se fizerem necessárias;
- VII - Conhecer e deliberar sobre outros assuntos do interesse da Administração de Compossuidores.

Art. 16º - A Assembléia reunir-se-á:

I - Ordinariamente, no primeiro quadrimestre de cada ano, para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior, aprovar o orçamento para o novo exercício, tratar de assuntos de interesse geral.

II - Extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo Presidente, por seus associados, que representem 1/3 (um terço) do seu total, pelo Conselho Consultivo ou pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo 1º - As convocações para Assembléias Gerais serão feitas através de cartas circulares afixadas nos quadros de avisos dos blocos ou áreas de acesso do Conjunto Habitacional e enviadas por e-mails para todos os associados, edital de convocação afixado nos quadros de avisos de cada bloco e DIEx remetidos às OM administradoras de PNR na Guarnição da Vila Militar e à SAPNR/1ª DE, com antecedência mínima de dez dias da data fixada para a sua realização, e complementarmente, se necessário, por publicação na imprensa, devendo constar do edital os assuntos a serem tratados, além da hora e local para a sua realização.

(Fl. 4 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

Parágrafo 2º - As Assembleias Gerais serão realizadas em primeira convocação, com a presença de maioria absoluta dos compossuidores (metade mais um), ou em segunda e última convocação, com qualquer número de presentes, 30 (trinta) minutos após o horário designado para a sua realização em primeira convocação.

Parágrafo 3º - As Assembleias serão presididas pelo Presidente, com a lavratura da ata pelo Secretário na forma digital ou em livro próprio, que será assinada na forma impressa pelos membros da Mesa

Parágrafo 4º - Nas Assembleias, cada associado terá direito a um voto.

Parágrafo 5º - Os associados que estiverem em débito com a Administração de Compossuidores, seja este oriundo do atraso no pagamento de cotas ordinárias ou extraordinárias, ou de multas aplicadas pelo Presidente, não terão direito a voto nas Assembleias.

Parágrafo 6º - As decisões das Assembleias, ressalvados os casos do "quorum" especial neste Estatuto, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes.

Parágrafo 7º - As decisões das Assembleias Gerais serão levadas ao conhecimento dos associados, nos oito dias subsequentes à sua realização.

Art. 17º - A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre matéria constante da ordem do dia, ressalvados os assuntos gerais.

Art. 18º - Do ato de convocação constará, além da ordem do dia, a indicação do órgão ou dos compossuidores que a requererem, e conterá declaração expressa de que, não havendo número de associados necessários para a instalação na hora prefixada, instalar-se-á a Assembleia com qualquer número após trinta minutos.

Art. 19º - A deliberação concernente à eleição da Diretoria será tomada por voto secreto, sendo que as demais deliberações dos participantes da Assembleia Geral serão votadas em aberto.

Parágrafo Único. Em caso de apresentação de uma única chapa para a Diretoria, a deliberação será tomada por aclamação.

Art. 20º - Nas Assembleias Gerais ordinárias e extraordinárias, os associados poderão se fazer representar por seus procuradores, devidamente habilitados através de instrumento que atenda às formalidades legais, inclusive reconhecimento de firma, com poderes especiais para debater e votar as matérias constantes da ordem do dia, sendo vedado o uso da mesma procuração para outras assembleias, a qual deverá ser apresentada no original e arquivada pela Diretoria, após examinada pelo Presidente da Assembleia Geral.

Art. 21º - As deliberações da Assembleia Geral obrigam todos os associados ao seu cumprimento, imputando-lhes a responsabilidade pelos seus efeitos jurídicos e administrativos perante esta Entidade e terceiros.

Art. 22º - Os problemas administrativos e de moralidade, que envolvam diretamente a União/EB/SAPNR de sua OM ou qualquer de seus permissionários, deverão ser solucionados através dos trâmites estabelecidos pela legislação em vigor, que trata da ocupação de Próprio Nacional Residencial jurisdicionado ao Exército Brasileiro e pelas orientações emanadas da SAPNR/1ª DE e das OM administradoras.

Art. 23º - Toda e qualquer pauta a ser colocada em discussão ou votação, que implique interesses da União/EB/SAPNR/1ª DE ou das OM administradoras, deverão ser encaminhadas pelo Presidente à SAPNR/1ª DE, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

Parágrafo Único - Nos casos em que a pauta dependa de deliberação da União/EB/SAPNR/1ª DE, a votação somente poderá ser concluída após a manifestação oficial da mesma.

CAPITULO VIII

DA ADMINISTRAÇÃO DA ENTIDADE

(Fl. 5 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

[Handwritten signature and initials]

Art. 24º - A administração da Entidade será exercida por uma Diretoria, composta por 01 (um) Presidente, 01 (um) Vice-Presidente, 01 (um) Conselho Consultivo, composto por 04 (quatro) membros efetivos, sendo 01 (um) Tesoureiro, 02 (dois) Secretários, 01 (um) Diretor de Patrimônio, e 01 (um) suplente, e 01 (um) Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros efetivos e 01 (um) suplente.

Parágrafo 1º - A Diretoria será eleita por voto secreto, em caso de disputa por chapa, numa mesma Assembleia, pelo período de 02 (dois) anos, podendo ser reeleita.

Parágrafo 2º - Na eleição dos membros do Conselho Fiscal, não se observará o critério de chapas candidatas, mas será observado individualmente cada candidato, sendo eleito o candidato que obtiver o maior número de votos para determinado cargo, por igual período.

Parágrafo 3º - O Vice-Presidente acumulará seu cargo com o de Presidente do Conselho Consultivo, compondo esse Conselho como um de seus membros.

Parágrafo 4º - O Presidente não poderá possuir parentes em primeiro grau nos demais cargos da Diretoria.

Parágrafo 5º - Excetuada a prescrição do Parágrafo 3º, nenhum outro cargo da Diretoria será acumulável, mesmo que temporariamente.

Parágrafo 4º - Será nomeado pela Diretoria, anualmente, um permissionário como Representante de Bloco e um permissionário como Substituto de Representante de Bloco, para auxiliarem a diretoria na parte administrativa da entidade, referente aos seus blocos, cujas funções serão estabelecidas no Regimento Interno.

Parágrafo 5º - A cada nova eleição para a diretoria, deve ser renovado o Termo de Responsabilidade, Ajuste e Permissão de Uso das áreas comuns.

Art. 25º - No caso de não acudirem voluntários aos cargos da administração da Entidade, antes de se levar a efeito o previsto na Lei de Condomínio, a União/EB/SAPNR 1ª DE, deverá ser solicitada a designar servidores seus, residentes no conjunto de edifícios, para compor a Diretoria. Recebida esta indicação pela Entidade, ela será submetida à aprovação pela Assembleia Geral, que poderá aprová-la ou rejeitá-la, em parte ou no todo, mediante votação aberta.

Art. 26º - As substituições dos cargos seguirão as seguintes prescrições:

I - Ao Presidente substitui o Vice-Presidente. No caso de impedimento deste último, substitui o membro do Conselho Consultivo, conforme a sequência: Tesoureiro, Secretário e Diretor de Patrimônio até o terceiro membro do Conselho Fiscal.

II - Ao Vice-Presidente substitui o membro do Conselho Consultivo, conforme a sequência: Tesoureiro, Secretário e Diretor de Patrimônio até o terceiro membro Conselho Fiscal.

Parágrafo 1º - Nenhum membro da Diretoria poderá permanecer afastado de seu cargo, por qualquer motivo, por um período superior a 90 (noventa) dias. Ocorrendo esta situação, o membro substituto tornar-se-á efetivo, destituindo-se o membro ausente e convocando-se o respectivo suplente para o preenchimento do cargo vago.

Parágrafo 2º - Caso, na sequência das substituições, não se possa prover os cargos com os suplentes eleitos ordinariamente, será convocada Assembleia Geral Extraordinária para eleição de novos substitutos e suplentes, que se façam necessários, com mandato equivalente ao do restante dos demais membros eleitos, na forma do Parágrafo 1º do Art. 24 deste Estatuto.

Parágrafo 3º - No caso de transferência do permissionário, que pertença à equipe da Diretoria, a comunicação deverá ser feita com antecedência de 10 dias da desocupação do imóvel. O membro será substituído conforme sequência deste estatuto; os associados serão informados por aviso e se houver necessidade, será convocada uma Assembleia Extraordinária para eleição de novos substitutos e suplentes. A duração do mandato dos membros eleitos será equivalente ao restante do período da equipe já existente.

Art. 27º - O Presidente, o Vice-Presidente e qualquer dos membros do Conselho Consultivo ou Fiscal, poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos associados presentes em Assembleia Geral, extraordinariamente convocada para este fim.

(Fl. 6 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

Art. 28º - Qualquer membro da Diretoria poderá solicitar, a qualquer tempo, a sua exoneração em Assembléia Geral, que então decidirá sobre o pedido.

Parágrafo 1º - O Presidente e o Vice-Presidente, de forma individual, deverão apresentar renúncia expressa em Assembléia Geral, extraordinariamente convocada para esse fim, sujeitando-se a uma verificação de suas atividades financeiras, a cargo do Conselho Fiscal, até o momento da apresentação de suas renúncias.

Parágrafo 2º - Os demais membros poderão fazê-lo, também de forma expressa sem, entretanto, necessitar de convocação prévia da Assembléia Geral ou de auditoria extraordinária do Conselho fiscal.

Art. 29º - Compete ao Presidente, além das atribuições específicas e constantes do Parágrafo 1º, do Art. 22, da Lei do Condomínio:

I - Definir prioridades, propor linhas de ação, assinar documentos e diligenciar sobre questões relativas ao convívio, à moralidade, à segurança, à utilização e administração dos edifícios;

II - Organizar o quadro do(s) empregado(s) para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;

III - Admitir, demitir e punir o(s) empregado(s) do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, bem como fixar seus respectivos salários, conforme a legislação e dissídio da categoria, dentro do estabelecido no orçamento anual;

IV - Contratar engenheiros, advogados, peritos, contadores, etc., quando necessário, para a defesa dos interesses da Entidade, inclusive fazendo a contratação visando todo o período da gestão da diretoria;

V - Ter sob sua guarda, e transferir ao seu sucessor, todos os valores, livros, documentos, plantas, registros, etc., e tudo de propriedade da Entidade;

VI - Cobrar, inclusive judicialmente, as cotas de rateios de despesas comuns, ordinárias ou extraordinária, aprovadas por Assembléia e que estejam em atraso, bem como cobrar as multas estabelecidas, sem prejuízo das demais legislações, incluindo as de caráter militar;

VII - Receber e dar quitação em nome da Entidade, movimentar contas bancárias;

VIII - Notificar, por escrito, o compossuidor infrator de qualquer dispositivo deste Estatuto, do Regimento Interno, da Lei do Condomínio e dos demais instrumentos legais de interesse;

IX - Elaborar, com a assistência do Conselho Consultivo, o orçamento anual;

X - Convocar Assembléias Gerais Ordinárias no primeiro quadrimestre de cada ano, e Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que se fizer necessário;

XI - Ser o detentor direto da carga correspondente aos móveis, utensílios e equipamentos de uso geral, distribuídos ao Conjunto Habitacional Aspirante Mega, responsabilizando-se pelo seu uso e conservação;

XII - Ser o primeiro titular das contas bancárias da Entidade;

XIII - Prestar contas de seus atos aos demais compossuidores, sempre que justificadamente requerido, por meio do respectivo representante de bloco;

XIV - Remeter mensalmente ao Conselho Fiscal o balanço da movimentação financeira da Entidade;

XV - Manter estreito relacionamento com a SAPNR/1ª DE, informando sobre o andamento de sua gestão administrativa, conforme a legislação de referência;

XVI - Cumprir e fazer cumprir pelos compossuidores as disposições contidas neste Estatuto;

XVII - Comunicar qualquer ato ou informação relevante aos compossuidores que importe diretamente na administração do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, ou que necessite de aprovação em Assembléia Geral;

XVIII - Não usar, sob qualquer pretexto, em razão do seu cargo, o nome, a conta bancária, a documentação e o mecanismo administrativo da Entidade para auferir vantagens para si, para qualquer dos associados ou terceiros.

Parágrafo 1º - Ao Presidente incumbe representar a Entidade administrativa, judicial e extrajudicialmente.

Parágrafo 2º - O Presidente responde pelos atos que praticar em nome da Entidade e se responsabiliza por eles perante os associados e terceiros, dentro dos limites de suas atribuições.

Parágrafo 3º - As funções administrativas poderão ser delegadas e contratadas a pessoas físicas e/ou jurídicas de confiança do Presidente, sem grau de parentesco com o Presidente.

Parágrafo 4º - Das decisões do Presidente caberá recurso em Assembléia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido.

(fl. 7 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

Parágrafo 5º - O Presidente poderá solicitar assessoramento direto a qualquer um dos associados ou, a seu critério, promover a formação de grupo de trabalho, para fins determinados e por tempo fixado, quando a situação o exigir.

Art. 30º - Ao Vice-Presidente compete:

- I - Substituir o Presidente em seu impedimento;
- II - Presidir o Conselho Consultivo;
- III - O Vice-Presidente será o segundo titular das contas bancárias da Entidade.

Art. 31º - Ao Conselho Consultivo compete, além do estabelecido no Parágrafo Único, do Art. 23, da Lei do Condomínio:

- I - Agir coletivamente e orientar o Presidente, quando solicitado, sobre assuntos de interesse da Entidade;
- II - Examinar e dar parecer preliminar e imediato sobre as despesas extraordinárias apresentadas;
- III - Autorizar a movimentação de Fundo de Reserva, até o valor de 10 (dez) salários mínimos;
- IV - Autorizar ou não a realização de obras, até o valor de 10 (dez) salários mínimos.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho Consultivo serão sempre tomadas por maioria de votos.

Parágrafo 3º - O Conselho Consultivo sempre funcionará com a totalidade de seus membros.

Art. 32º - Ao Conselho Fiscal compete, além da tomada de contas relativa à gestão financeira da Entidade, as disposições seguintes:

- I - Dar parecer sobre os balanços da Entidade, devendo nestes serem apostas as assinaturas e rubricas de todos os membros;
- II - Verificar as contas da Entidade sob responsabilidade do Presidente e do Vice-Presidente, por ocasião de seus afastamentos do cargo, em razão de renúncia, por motivo de força maior ou por término de mandato;
- III - Informar ao Presidente e na sua ausência, ao Conselho Consultivo, impedimento legal ou sobre a aprovação ou não das contas relativas à administração financeira da Entidade;
- IV - Verificar, com lisura e imparcialidade, as atividades relativas à administração financeira da Entidade, impugnando-as, no que couber, em caso de haver indícios de fraude, dilapidação ou locupletamento, levando as observações levantadas ao conhecimento da Assembleia Geral;
- V - Convocar a Assembleia Geral, em caráter extraordinário, sempre que assim entender necessário para tratar de assuntos de sua competência.

Parágrafo 1º - Dentre os membros do Conselho Fiscal, aquele que obtiver maior votação será designado Presidente deste Conselho.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho Fiscal serão sempre tomadas por maioria de votos.

Parágrafo 3º - O Conselho Fiscal se reunirá, ordinariamente, pelo menos, uma vez a cada semestre. Após examinar as contas do período ou do ano anterior, emitirá um parecer e o submeterá à aprovação da Assembleia Geral, na primeira reunião ordinária desta.

Parágrafo 4º - O Conselho Fiscal se reunirá, extraordinariamente, sempre que houver necessidade, podendo ser convocado por qualquer de seus membros, pelo Conselho Consultivo, pelo Presidente ou por solicitação de pelo menos 1/4 (um quarto) dos permissionários.

Parágrafo 5º - O Conselho terá acesso direto ao Contador para acompanhar os trabalhos realizados por este, comunicando ao Presidente, de imediato, qualquer irregularidade que venha a ser detectada.

Parágrafo 6º - O Conselho é soberano quanto às suas atribuições, conforme previstas neste Estatuto, e seus membros respondem solidariamente pelos seus atos perante a Entidade, relativamente à inobservância de seus deveres.

Parágrafo 7º - O Conselho Fiscal poderá funcionar com membros existentes, mesmo sem a sua maioria.

Art. 33º - A Entidade disporá de contas bancárias que, para sua movimentação, será imprescindível as assinaturas do Presidente e do Vice-Presidente.

(Fl. 8 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

Parágrafo 1º - Essas contas serão do tipo "conjunta não solidária" e serão abertas em nome da Entidade, em instituições financeiras idôneas, a critério do Conselho Consultivo.

Parágrafo 2º - Sob nenhuma hipótese os recursos do Fundo de Reserva poderão estar creditados nas mesmas contas dos recursos ordinários da Entidade.

Parágrafo 3º - Os recursos financeiros da Entidade poderão ser aplicados, tão somente, em Cadernetas de Poupança e/ou Fundos de Renda Fixa, sendo vedado qualquer outro tipo de investimento.

Art. 34º - No caso de contratação de empregado(s) ou empresas administradoras de condomínio, suas atribuições serão estabelecidas por Regimento Interno.

CAPÍTULO IX

DAS DESPESAS COMUNS

Art. 35º - São consideradas despesas comuns, que devam ser suportadas por todos os compossuidores, na proporção determinada pelo Parágrafo Único deste Artigo, todas aquelas constantes do orçamento a ser anualmente aprovado em Assembleia Geral Ordinária, como sejam: o(s) salário(s) do(s) empregado(s); as contribuições previdenciárias; as despesas com energia elétrica e água das áreas comuns; taxas de esgoto; serviços e material para desinfecção, dedetização, desratização e limpeza das partes comuns; manutenção das bombas de elevação e sucção de água, obras de melhorias ou reparo das áreas comuns, do equipamento de prevenção contra incêndio e demais equipamentos; impostos, taxas, prêmios de seguro e contribuição de qualquer natureza que incidam sobre os edifícios do conjunto; despesas e custas com processos judiciais vinculado à associação; despesas com contratações de empresas ou profissionais liberais e despesas com empresas administradoras de condomínios contratadas, se for o caso, dentre outras previstas em Lei.

Parágrafo primeiro - Cada um dos permissionários responsáveis por unidades habitacionais contribuirá para as despesas de uso comum, através de rateio entre todas as unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, através do pagamento de 1,5 % do soldo do associado, acrescido do rateio das despesas de água, esgoto e energia elétrica de uso comum de cada bloco residencial e das áreas comuns e acrescido de uma taxa de manutenção, cujo valor será fixado em função das despesas ordinárias da entidade, além de eventuais taxas extraordinárias, por deliberação em Assembleias ordinárias ou extraordinárias. Inclui-se a União/EB/SAPNR da OM, de acordo com o inciso II do art. 33 das IG 50-01, as despesas ordinárias e extraordinárias, que em caso de vacância de unidade habitacional por um período superior a 30 (trinta) dias, contribuirá com 1,5% (um vírgula cinco por cento) do soldo do posto ou graduação do último associado que ocupou a unidade habitacional, acrescido do rateio das despesas de água, esgoto e energia elétrica de uso comum e taxa de manutenção ou qualquer outra despesa ordinária ou extraordinária de uso comum do edifício ou Conjunto Habitacional.

Art. 36º - Haverá um Fundo de Reserva para a realização de despesas não previstas no orçamento. A contribuição para este fundo será correspondente a 10% (dez por cento) do valor do valor arrecadado mensalmente do desconto de 1,5% (um vírgula cinco por cento) do soldo dos compossuidores, podendo ser movimentado pelo Presidente de forma com aprovação do conselho consultivo.

Parágrafo 1º - A cota do Fundo de Reserva é considerada despesa comum.

Parágrafo 2º - O Fundo de Reserva não poderá ser utilizado para cobrir débitos de condôminos em atraso com despesas anteriores a este Estatuto.

Parágrafo 3º - Caso seja utilizado o Fundo de Reserva, será convocada reunião entre a Diretoria e seus conselhos, para restabelecer os procedimentos para seu devido uso e será comunicado aos associados.

Art. 37º - As despesas referentes a consertos e obras de qualquer natureza nas partes comuns do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, até o valor de 2,5 (dois vírgula cinco) vezes do soldo da graduação de 1º Sargento do Exército Brasileiro por quadrimestre, poderão ser realizadas pelo Presidente, ouvido o Conselho Consultivo, independentemente de convocação de Assembleia, caso o saldo existente na conta corrente da Administração de Compossuidores ou do Fundo de Reserva seja suficiente, exceto em casos emergenciais, nos quais valores superiores a este poderão ser utilizados independentemente de convocação de assembleia.

(Fl. 9 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

Parágrafo único – Para cada despesa equivalente à prevista neste artigo deverá haver posterior ratificação em Assembléia que, uma vez confirmada, revalidará a autorização acima. Para a realização de obras que excedam o valor acima previsto, deverá ser convocada uma Assembléia Geral que a autorize.

Art. 38º – Todo e qualquer dano causado nas áreas comuns do Conjunto Habitacional Aspirante Mega deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de dependente de morador ou visitante, responderá o compossuidor responsável e se causadas pela administração, as despesas serão custeadas pela entidade, porém se não for suficiente, será custeada pelo fundo de reserva.

Art. 39º – Em razão do Art. 4º da Portaria nº 023 - DEC, de 08/05/2017 - Normas para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de natureza Apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, na Guarnição da Vila Militar, a entidade realizará as cobranças financeiras de seus associados, ou quaisquer outros moradores responsáveis por unidade habitacional, por intermédio de desconto em contracheque ou por intermédio da União/EB/SAPNR das OM administradoras de PNR, pelos representantes ou seus substituto dos Representantes dos Blocos, que repassarão os valores arrecadados à Diretoria da Administração de Compossuidores ou poderão ser adotados métodos de controle através de boleto bancário.

Art. 40º – Caso o desconto não ocorra em contracheque, a arrecadação para cobrir as despesas comuns será cobrada mensalmente com vencimento até o dia 08 (oito) de cada mês, ficando, a partir desta data, o permissionário inadimplente em mora.

Parágrafo Único – A cobrança das cotas extraordinárias poderá ser efetuada em datas diversas, dependendo de sua urgência.

CAPITULO X

DOS SEGUROS EM CASO DE SINISTRO

Art. 41º – Por tratar-se de Próprios Nacionais Residenciais, caberá a União/EB/SAPNR das OM administradoras, adotarem as devidas providências, de acordo com a legislação em vigor, em casos de sinistro.

CAPITULO XI

DA GARAGEM, DO PARQUE INFANTIL E DAS CHURRASQUEIRAS

Art. 42º – A utilização da área destinada ao estacionamento de veículos, observar-se-á os dispositivos abaixo:

- I – As vagas existentes, excedentes ou não, não poderão ser distribuídas a pessoas não moradoras do Conjunto Habitacional Aspirante Mega.
- II – Os critérios de distribuição de vagas excedentes serão estabelecidos por Regimento Interno.
- III – A Administração de Compossuidores não se responsabiliza por quaisquer danos nos veículos e interior destes, por furtos de veículos ou de objetos de seu interior e nem por furtos e danos em objetos deixados nas dependências das garagens e demais áreas comuns, mesmo em armários fechados e com tranca.
- IV – A Administração de Compossuidores caberá a identificação das vagas e a manutenção da sinalização vertical e horizontal dos estacionamentos.

Art. 43º – O uso do Parque Infantil e das churrasqueiras do Conjunto Habitacional será estabelecido por Regimento Interno.

CAPITULO XII

DAS PENALIDADES

Art. 44º – A aplicação das penalidades se dará da seguinte forma:

(Fl. 10 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

I - Perda do direito de voto e de representação nas Assembléias, se não estiverem quites com o pagamento das contribuições ordinárias ou extraordinárias, ou de multa aplicada pelo Presidente, por infração comprovada deste Estatuto ou da Lei do Condomínio, excetuado nesse caso a União.

II - O pagamento das cotas de rateio das despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias, em data posterior à estabelecida, será acrescido dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de 2% (dois por cento) do valor da despesa em atraso. Passados 60 (sessenta) dias sem que o débito tenha sido quitado, o permissionário estará sujeito à cobrança judicial, sem prejuízo do previsto em outras legislações;

III - No caso de cobrança judicial do débito relativo à cota de rateio das despesas comuns ordinárias ou extras, ou de multas, o infrator ficará ainda sujeito aos pagamentos das custas judiciais e honorários advocatícios;

IV - Quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou negligência do possuidor, de seus dependentes, morador ou serviçais, o responsável responderá pelo custo dos reparos que serão mandados executar pelo Presidente que, antes, por escrito, comunicará ao responsável. Ao custo dos reparos, e não realizados pelo responsável, no prazo de trinta dias a contar da data do recebimento da comunicação do Presidente, serão acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de 2% (dois por cento) do valor da despesa, que reverterão em favor do Fundo de Reserva, sem prejuízo das outras penalidades previstas em Lei ou neste Estatuto;

V - O possuidor, seus dependentes ou demais moradores de seu PNR que der causa a despesas, suportará sozinho o excesso correspondente;

VI - Pelo não cumprimento de qualquer disposição deste Estatuto, e do Regimento Interno, ou da Lei do Condomínio, exceto nos casos em que houver sido prevista outra penalidade, ficará o possuidor responsável pela infração sujeito ao pagamento de uma multa, cujo valor será estabelecido em Regimento Interno.

Art. 45º – Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao associado responsável pela infração, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para pagá-la.

Parágrafo Único – As multas por infração a este Estatuto, ao Regimento Interno, ou à Lei de Condomínio, serão aplicadas pelo Presidente, delas cabendo recurso.

Art. 46º – Os recursos auferidos pela aplicação de multas reverterão em favor do Fundo de Reserva.

CAPÍTULO XIII

DA MANUTENÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Art. 47º – A manutenção e conservação do Conjunto Habitacional Aspirante Mega vem a ser o objeto de ação da Administração de Compossuidores, devendo a mesma cumprir fielmente as disposições contidas neste Estatuto, dentro das limitações previstas em Lei.

Parágrafo Único – A Administração de Compossuidores não assumirá a responsabilidade pelas obras de reparação, de recuperação, daquelas destinadas à garantia da estrutura dos blocos do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, em decorrência do tempo de uso em condições normais, e as classificadas como despesas extraordinárias de responsabilidade da União/EB/SAPNR das OM administradoras de PNR, conforme dispõem as Normas para Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de natureza Casa e Apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, na Guarnição da Vila Militar, cabendo à União/EB/SAPNR das OM administradoras de PNR as executarem, salvo se os moradores optarem por custeá-las, o que não obrigará a União/EB/SAPNR das OM a ressarcimentos posteriores.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 48º – À União/EB/SAPNR das OM administradoras está reservado o direito de realizar, a seu critério, vistorias dos blocos do Conjunto Habitacional Aspirante Mega, sob suas jurisdições e bem como, divulgar por intermédio da Diretoria, assuntos do interesse geral da coletividade.

Art. 49º – Em hipótese alguma poderão ser repassados débitos de obrigações exclusivas da Administração de Compossuidores à União/EB/SAPNR das OM administradoras de PNR.

(Fl. 11 / 12, do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Art. 50º – Fica estabelecido que o Presidente e Vice-Presidente, bem como os demais integrantes do Conselho Consultivo terão benefícios e/ou remuneração como incentivo pela Administração da Associação de Compossuidores, cuja decisão far-se-á em Assembléia por maioria simples dos presentes e constará no Regimento Interno do Conjunto Habitacional Aspirante Mega.

Art. 51º – A última norma para uso do condomínio, antes da entrada em vigor deste Estatuto, continuará em vigor, por tempo indeterminado, desde que não contrarie o conteúdo deste documento ou do Regimento Interno.

Art. 52º – Os blocos antigos, sem elevador, não terão os custos de manutenção de elevador ou correlatos ao mesmo. O rateio das despesas das áreas de uso comum será executado igualmente para todos os associados.

Art. 53º – Nos blocos novos, que possuem elevador, deverão ter os custos correlatos de prevenção e manutenção do mesmo, além das despesas das áreas de uso comum.

Art. 54º – Os casos omissos serão resolvidos pelo Presidente, com a assistência do Conselho Consultivo, em 1ª instância, ou pela Assembléia Geral, em 2ª instância.

Art. 55º – Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra do presente Estatuto.

Art. 56º – O presente Estatuto entrará em vigor imediatamente após a sua aprovação em Assembléia Geral e deverá ser Registrado em Cartório, revogando-se as disposições em contrário.

Rio de Janeiro-RJ, 1º de agosto de 2017.

Sérgio José de Souza Junior

Sérgio José de Souza Junior – CPF: 121.474.997-65
Presidente

Flávio Ferreira Almeida

Flávio Ferreira Almeida – CPF: 042.730.057-60
Secretário

31º OFÍCIO

Patrícia dos Santos da Silva Cezário

Patrícia dos Santos da Silva Cezário – OAB/RJ – 129043
Advogada

(Fl. 12 / 12. do Estatuto da Conjunto Habitacional Aspirante Mega, aprovado em 1º de agosto de 2017.)

patricia

RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Comarca da Capital do Rio de Janeiro
Rua México, 148, 3º andar, Centro

CERTIFICO O REGISTRO SOB NÚMERO, NOME, PROTOCOLO E DATA ABAIXO
Matr. 273696 - ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DO CONJUNTO
HABITACIONAL ASPIRANTE MEGA
201708251556184 03/10/2017
Emol: 124,69 Tributo: 42,39

Selo: ECGV 14360 JWB

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
Verifique autenticidade em rcpj.rj.com.br ou pelo QRCode ao lado

Almir F. da Silva
Oficial Substituto



31º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL
Rua Francisco Bello, nº 1447 - Bangu - Rio de Janeiro - CEP: 21810-041 - Tel.: (21) 3333-7926
Email: 31oficioferrnab@gmail.com - Tabelião: Marcos Aurélio Ribeiro Barros

157859
AA437874

Reconhecido por AUTENTICIDADE e Assinatura de: FLAVIO FERREIRA ALMEIDA
(X088001320C1)
Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2017. Conf. por: [Circular Stamp]

Servantia	5,41
TJ+FUNDOS+ISS	2,28
Total	7,69

Paulo Cesar da O. Valadao - Escrevente
ECEY-38335 SRP Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Escritório de Notas
de O. Valadao
Escrevente
Matr.: 94.7520

31º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL
Rua Francisco Bello, nº 1447 - Bangu - Rio de Janeiro - CEP: 21810-041 - Tel.: (21) 3333-7926
Email: 31oficioferrnab@gmail.com - Tabelião: Marcos Aurélio Ribeiro Barros

157859
LZ7828

Reconhecido por AUTENTICIDADE e Assinatura de: SERGIO JOSE DE SOUZA
JUNIOR (X08800132FC7)
Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2017. Conf. por: [Circular Stamp]

Servantia	5,41
TJ+FUNDOS+ISS	2,28
Total	7,69

Almeida de Oliveira S. Freire - Escrevente
ECEY-39475 FGA Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Escritório de Notas
de S. Freire
Escrevente
Matr.: 94.15136

AAA 8646093

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro