

## ESTATUTO SOCIAL DO LOTEAMENTO VISTA DA PEDRA

### CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO ASSOCIATIVA, NATUREZA JURÍDICA, SEDE, OBJETIVOS E PRAZO DE VIGÊNCIA.

**ARTIGO 1º** - Sob a denominação de "ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO VISTA DA PEDRA" encontra-se constituída uma Associação Civil sem fins econômicos, que se regerá por este Estatuto Social, bem como pelas normas e disposições legais pertinentes.

Parágrafo único: O nome fantasia da associação será VISTA DA PEDRA.

**ARTIGO 2º** - A Associação encontra-se sediada no lote 13, da quadra 01, do Loteamento Vista da Pedra, situado as margens da Rodovia Estadual SC 281, km 4,75, lado par, no Sertão do Maruim, São José/SC

Parágrafo único: O Loteamento em questão possui um total de 184 lotes distribuídos em 12 quadras, com área total de 77.458,59m<sup>2</sup>; sistema viário (ruas e passeios) com área de 25.592,96 m<sup>2</sup>; uma Área institucional com área de 2.926,49 m<sup>2</sup> e 03 (três) áreas verdes que totalizam 27.974,25 m<sup>2</sup>, tudo em conformidade com o projeto aprovado.

**ARTIGO 3º** - A Associação tem como objetivos:

- a) zelar pela obediência às normas constantes do Regulamento das Restrições do Loteamento Vista da Pedra, constantes do Instrumento Particular de Venda e Compra original do loteamento, do seu Regulamento Interno e deste Estatuto, além das demais regras aprovadas por Assembleia Geral relacionadas com este empreendimento;
- b) efetuar serviços de limpeza dos lotes e partes de domínio público, constantes de vias de circulação, áreas verdes, áreas e lazer e de uso institucional, conforme definidas nos projetos aprovados perante os órgãos públicos, com exceção dos lotes 01 a 12 da quadra 01;
- c) efetuar serviços de monitoramento em convenio com a secretaria de segurança e/ou efetuar a vigilância da área do Loteamento Vista da Pedra, compreendida pela portaria e triagem mediante controle e monitoramento de ingresso de pessoas e veículos, com exceção dos lotes 01 a 12 da quadra 01;
- d) receber dos associados a taxa de manutenção referentes aos serviços prestados, multas em geral por infrações às normas internas e estatutárias, taxas necessárias aos serviços prestados referentes às despesas ordinárias e extraordinárias para pagamento dos funcionários e serviços terceirizados, taxa de investimentos e outras referentes a todos os demais gastos necessários para a administração do loteamento;
- e) aprovar os projetos apresentadas pelos proprietários, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre imóveis sobre os imóveis localizados em "Loteamento Vista da Pedra", desde que em conformidade com a regulamentação pertinente e código de obras;
- f) promover o convívio pacífico e harmônico, objetivando o bom entendimento entre os proprietários e cessionários de direitos de lotes do "Loteamento Vista da Pedra";



g) promover e patrocinar atividades de caráter social e cultural, desde que aprovadas em Assembleia;

h) promover a confraternização e solidariedade entre os associados moradores ou não, estimulando a criação de meios para a consecução dos objetivos associativos;

i) representar os associados e postular interesses da associação, perante quaisquer órgãos públicos e autoridades competentes, seja na esfera administrativa ou judicial, visando alcançar melhorias e benefícios necessários a perfeita defesa dos interesses de seus associados, dentro do âmbito e limites de sua atuação;

Parágrafo Primeiro - Para a execução dos serviços mencionados nas alíneas "b" até "h" deste artigo, a Associação poderá contratar empresas ou profissionais especializados.

Parágrafo Segundo - O serviço prestado pela associação na área de segurança, não possui natureza patrimonial, como dispõe o art. 3º, alínea "c" deste Estatuto Associativo, não responsabilizando por quaisquer danos materiais causados por terceiros e casos fortuitos que se relacionam a qualquer bem de seus associados.

j) planejamento e desenvolvimento sustentável no bairro;

k) Representar os associados junto ao empreendedor do loteamento;

l) administrar a sede social e salão de festas;

m) Representar os associados junto ao empreendedor do loteamento;

**ARTIGO 4º** - A "ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO VISTA DA PEDRA", possui prazo de vigência e duração indeterminados.

## **CAPITULO II – DOS INTEGRANTES DA ASSOCIAÇÃO**

**ARTIGO 5º** - São integrantes da Associação todos os titulares, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre imóveis localizados no empreendimento denominado ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO VISTA DA PEDRA, assim considerado também o correspondente cônjuge ou companheiro(a), com exceção dos lotes 01 a 13 da quadra 01;

Parágrafo Primeiro - Os compromissários compradores preterem os titulares de domínio nos direitos oriundos da Associação, da mesma forma que os cessionários e/ou promissários cessionários preterem os cedentes e/ou promitentes cedentes.

Parágrafo Segundo - São considerados associados, diante do que dispõe o artigo 5º, todos aqueles regularmente inscritos na sede da Associação até 72 horas antes da reunião da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro - Em relação ao quórum que define a presença dos Associados com direito a voto para a instalação das Assembleias Gerais, cada imóvel corresponde a um único Associado.

Parágrafo Quarto - O mesmo ocorre em relação a união ou recomposição de dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes, ocasião em que o voto corresponderá a um único voto.

Parágrafo Quinto: O rateio das despesas será por lote, independente de posterior união ou recomposição de dois ou mais lotes, sendo que, após a entrega do empreendimento, na hipótese de serem aprovadas e executadas unidades multifamiliares, o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias será realizado por unidades habitacionais, sem vinculação com a correspondente fração ideal.

**ARTIGO 6º - São direitos dos integrantes da associação:**

- a) frequentar a sede associativa e demais dependências permitidas, usufruindo as regalias conferidas pela Associação previstas no Estatuto Associativo, principalmente, as dispostas no Regulamento Interno;
  - b) apresentar sugestões à Diretoria Executiva e ao Conselho Deliberativo quanto à adoção de providências úteis aos interesses da Associação;
  - c) participar das Assembleias Gerais convocadas exercendo a prerrogativa do voto, bem como se apresentar para votar e/ou ser votado desde que, em ambos os casos, não esteja inadimplente em relação as taxas de manutenção e em relação a multas contra si aplicadas em razão do descumprimento de regulamentos da associação;
  - d) participar das reuniões do Conselho Deliberativo e da Diretoria executiva, desde que seja convidado, e na condição de ouvinte, sem direito a voto, podendo, entretanto, se manifestar, se autorizado;
  - e) usufruir das facilidades e benefícios colocados à disposição dos associados;
- Parágrafo Único - Caso a qualidade de associado recaia sobre pessoa jurídica, os direitos decorrentes desta condição deverão ser exercidos pelo representante legal da referida pessoa jurídica nominados na ata constitutiva ou de última alteração contratual, mediante efetiva comprovação.

**ARTIGO 7º - Constituem deveres dos Associados:**

- a) observar e cumprir estrita e fielmente as disposições contidas no Regulamento das Restrições impostas pelo loteador, no Estatuto Associativo, no Regulamento Interno, no Código de Obras e demais normas reguladoras da Associação;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e determinações da Diretoria Executiva e demais órgãos da Associação;
- c) manter o cadastro junto à Associação atualizado para fins de correspondências, intimações, notificações e citações, sob pena de assim não o fazendo, ser considerado válido o ato;
- d) pagar à Associação a taxa de manutenção mensal relativas aos serviços prestados nos prazos fixados, bem como as demais taxas, imposições de multas e outras dispostas neste estatuto, com vencimento todo dia 10, correspondente a mês vencido, a ser adimplido por meio de boleto bancário ou outro meio aprovado em Assembleia Geral.  
Parágrafo Primeiro – No caso de atraso nos pagamentos acima especificados, incidirá sobre o valor da taxa de manutenção e demais imposições, multa de 2%, acrescido da correção monetária e juros legais de 1%, pelo INPC, desde o vencimento de cada parcela até o efetivo pagamento, incidindo, também, percentual correspondente a verba de honorário de advogado, até o limite de 20%, podendo a Associação, a seu critério, registrar o débito junto aos órgãos de proteção ao crédito, conforme critério estabelecido pela Diretoria Executiva e referendado em Assembleia Geral, com prévia notificação ao associado inadimplente.  
Parágrafo Segundo – Para fins deste artigo serão consideradas válidas as notificações encaminhadas ao endereço cadastral do associado;
- e) pagar eventual taxa suplementar, a título de despesa extraordinária, desde que regularmente deliberada e fixada em Assembleia Geral, a ser lançada em conjunto



com o rateio das despesas ordinárias, via boleto e, em caso de inadimplência, aplica-se, igualmente, as disposições contidas no item "d", parágrafo primeiro;

f) colaborar na conservação e preservação do patrimônio econômico e moral da Associação;

g) empenhar-se integralmente em suas atribuições quando nomeado pela Diretoria Executiva para integrar Comissões de Trabalho da Associação, visando atingir máximo desempenho.

### **CAPITULO III – DOS ÓRGÃOS DA ASSOCIAÇÃO**

**ARTIGO 8º** - A Associação é constituída dos seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho Deliberativo;
- c) Diretoria Executiva;
- d) Conselho Fiscal;
- e) Comissões de Trabalho;

Parágrafo Primeiro - Incumbe a todos os órgãos da associação, dentro de sua área de atuação definida neste Estatuto Associativo, conjugarem esforços no sentido atingir os objetivos associativos, em grau máximo de excelência.

Parágrafo Segundo - A convocação dos órgãos associativos será realizada na forma disposta no Estatuto Associativo, garantido a 1/5 (um quinto) dos associados o direito de convocar qualquer um dos órgãos acima nomeados, mediante documento escrito endereçado ao Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto imediato.

**ARTIGO 9º** - Todos os cargos do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal, bem como das Comissões de Trabalho e demais órgãos associativos, serão exercidos sem qualquer remuneração ou vantagem econômico-financeira.

Parágrafo Único - Os Membros do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal e das Comissões de Trabalho, não respondem pelas obrigações contraídas em nome da Associação em razão de ato regular de gestão, desde que no limite de suas competências estatutárias, sendo que, no entanto, respondem civilmente perante a Associação quando agirem com dolo, violação da lei, ou do Estatuto Associativo.

### **SEÇÃO A – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

**ARTIGO 10** - As Assembleias Gerais são órgãos soberanos da Associação, sendo constituídas por todos os associados desde que em pleno gozo de seus direitos civis e associativos e quites com suas obrigações estatutárias, mormente no que se refere ao pagamento das taxas de manutenção e multas.

Parágrafo Primeiro - As Assembleias Gerais reunir-se-ão:

I-Ordinariamente: 02 (duas) vezes por ano:

a) Anualmente:

Parágrafo Primeiro – entre 01 a 30 de junho, para praticar os atos dispostos nas letras, "b", "c" e "d" do artigo 16;



Parágrafo Segundo- entre 01 a 30 de novembro, para praticar os atos dispostos nas letras "e" e "f" do artigo 16.

b) Bienalmente:

Parágrafo Único – entre 01 a 30 de novembro, para praticar os atos dispostos na letra "a" do artigo 16;

II – em caráter extraordinário , quando convocada, na forma prevista neste Estatuto.

Parágrafo Segundo - Nas Assembleias Gerais os associados poderão ser representados por procuradores, portadores de procuração pública ou particular, exigindo-se, nesta, a firma reconhecida por autenticidade, com descrição específica dos poderes conferidos;

**ARTIGO 11** - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam aos associados, bem como os demais órgãos da Associação;

Parágrafo Primeiro - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam, inclusive, aos associados delas ausentes.

Parágrafo Segundo – As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas mediante deliberação em novas Assembleias Gerais, convocada especialmente para os fins que se destinam suas pautas de convocações ou por meio de ordem judicial;

**ARTIGO 12** - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local da suas realizações, bem como expressa e claramente, a ordem do dia a ser debatida.

Parágrafo Primeiro – Para a convocação das Assembleias Gerais Extraordinárias, será necessária a apresentação prévia da sua pauta para que o Conselho Deliberativo a discuta e analise, cuja aprovação para sua convocação deverá ser realizada através da votação da maioria simples dos conselheiros presentes a esta reunião.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação das Assembleias Gerais deverá ser afixado em locais a ser definido, com antecedência de 5 dias da data da sua realização, sem prejuízo da divulgação através de comunicações individuais aos Associados, ao endereço constante do cadastro associativo.

Parágrafo Terceiro – As convocações dos associados que não residam no residencial, poderão ser realizadas, também, através de cartas, telegramas, ou qualquer outro meio em direito admitido.

Parágrafo Quarto - Deverão constar do Edital de Convocação, horários diferentes para a instalação das Assembleias Gerais, em primeira e em segunda convocação.

Parágrafo Quinto - Entre o horário da primeira e da segunda convocação deverá obrigatoriamente ser observado o intervalo mínimo de trinta minutos.

**ARTIGO 13** - As Assembleias Gerais poderão ser convocadas por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Deliberativo, 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal ou pelo Diretor Presidente da Diretoria Executiva, se depois de solicitado por escrito ao Presidente do Conselho Deliberativo, este não a convocar no prazo de cinco (5) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento.

Parágrafo Único - As Assembleias Gerais poderão ser convocadas pelos associados mediante requerimento endereçado ao Presidente do Conselho Deliberativo, desde



que subscrito pelo número mínimo de 1/5 (um quinto) dos associados que estejam em pleno gozo de seus direitos e quites com suas obrigações.

**ARTIGO 14** - As Assembleias Gerais serão instaladas pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto legal, ou na ausência deste, por qualquer Conselheiro e serão presididas pelo integrante da Associação escolhido pelos associados presentes através de votação ou aclamação.

Parágrafo Primeiro - O Presidente eleito convidará a seguir um Secretário e, se for o caso, tantos quantos forem necessários para atuarem como escrutinadores.

Parágrafo Segundo - O Presidente do Conselho Deliberativo e o seu substituto legal e os membros da Diretoria Executiva não poderão ser designados para as funções acima previstas.

**ARTIGO 15** - Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos dos associados serão pelo número de lotes (matrículas) ou, se for o caso, pelo número de unidades habitacionais, sem vinculação com a fração ideal.

Parágrafo Primeiro - Somente poderão votar e ser votados os associados regularmente inscritos nos registros da Associação, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da realização das Assembleias.

Parágrafo Segundo - É vedado ao Associado que se encontre inadimplente quanto às taxas de manutenção e pagamento de multas, o direito ao voto nas deliberações das Assembleias Gerais, sendo igualmente vedado, neste caso, o voto por procuração.

#### **ARTIGO 16 - COMPETE À ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA:**

- a) eleger, nas épocas próprias, os membros efetivos da Diretoria Executiva;
- b) eleger, nas épocas próprias, os membros do Conselho Deliberativo,
- c) eleger, nas épocas próprias, os membros do Conselho Fiscal;
- d) analisar e deliberar acerca do Relatório Anual e das contas da Diretoria Executiva, relativos ao exercício anterior;
- e) analisar e deliberar acerca da aprovação da previsão orçamentária para o ano seguinte.
- f) apreciar e votar o plano de obras e investimentos para o próximo exercício, quando este for menor que uma arrecadação mensal.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral Ordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos associados, e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto no parágrafo segundo.

Parágrafo Segundo - Quando o plano de obras e investimentos ultrapassar a uma arrecadação mensal, para sua apreciação e votação, exigir-se-á quórum qualificado com a presença mínima de 15% (quinze por cento) dos associados com direito a voto deliberando por maioria simples após conferência do quórum de instalação.



**ARTIGO 17** - Compete à Assembleia Geral Extraordinária, deliberar sob qualquer assunto de interesse da Associação, especialmente:

- a) sobre alteração ou reforma do Estatuto Associativo, após parecer do Conselho Deliberativo;
- b) em última instância, apreciar, retificar e ratificar total ou parcialmente, as decisões do Conselho Deliberativo;
- c) durante a realização das Assembleias, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos, e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito para ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;
- d) deliberar sobre dissolução da Associação;
- e) destituir membros eleitos;
- f) deliberar sobre a aprovação de planos de investimento que exijam quórum qualificado;
- g) deliberar sobre a criação e alteração do Regulamento Interno da Associação.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral Extraordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos associados, e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo Segundo - A deliberação em relação ao conteúdo da alínea "a", "b", "f", "g" e "h" será tomada, necessariamente, por 2/3 (dois terços) dos votos presentes em assembleia geral convocada especialmente para este fim, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo Terceiro - As deliberações referentes as letras "c" e "d" do artigo 17, serão tomadas pela maioria simples dos votos dos associados presentes com direito a voto.

Parágrafo Quarto - A deliberação em relação ao conteúdo da alínea "e" será tomada, pela maioria absoluta dos votos dos associados com direito a voto.

**ARTIGO 18** - As votações nas Assembleias Gerais para eleição e/ou destituição dos membros do Conselho Deliberativo, Diretoria Executiva e Conselho Fiscal observarão a forma que deliberar a Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Optando-se pela votação secreta, o Presidente poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes presidentes e escrutinadores.

Parágrafo Segundo - Se o número de candidatos for inferior ou igual ao de vagas, a eleição será por aclamação.

Parágrafo Terceiro - O mandato dos membros eleitos do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal será de 4 anos, sendo permitida a reeleição por uma única vez pelo mesmo período, estendendo o mandato até a posse dos novos membros eleitos.

**ARTIGO 19** - Os trabalhos de cada Assembleia serão conduzidos pelo presidente designado e registrados em ata pelo secretário também designado, os quais poderão ser paralelamente gravados para dirimir quaisquer dúvidas. Esta ata deverá ser conferida, aprovada e assinada pelos membros da mesa, bem como pela maioria



simples dos associados presentes durante toda reunião e lavrada em livro próprio no prazo máximo de 14 dias corridos, quando deverá ser disponibilizada.  
Parágrafo Único – As atas das Assembleias Gerais deverão ser registradas em Cartório no prazo máximo de 30(trinta) dias após as suas realizações.

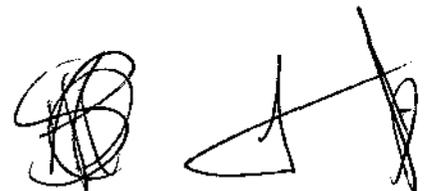
## SEÇÃO B – DO CONSELHO DELIBERATIVO

**ARTIGO 20** - O Conselho Deliberativo é o órgão representativo dos associados, em cujo nome delibera quanto aos assuntos de interesse da Associação, excluindo unicamente os privativos das Assembleias Gerais, competindo-lhe precipuamente:

- a) dar posse aos conselheiros do Conselho Deliberativo eleitos pela assembleia geral ordinária, de junho daquele ano;
- b) eleger e dar posse da sua mesa diretiva;
- c) dar posse aos Conselheiros do Conselho Fiscal eleitos pela Assembleia Geral Ordinária;
- d) dar posse a Diretoria Executiva;
- e) Encaminhar para Assembleia Geral, os casos de destituição dos membros da Diretoria Executiva, Conselho Fiscal e Conselho Deliberativo, salvo as hipóteses de perda automática de mandato por ausências, nos termos do artigo 28;
- f) Revisar o Regulamento Interno da Associação, que deverá ser aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. .
- g) Aplicar sanções aos seus membros, por faltas eventualmente cometidas, em razão do exercício de suas funções, conforme disposição de seu Regulamento Interno;
- h) Interpretar estes Estatutos e suprir suas omissões, quando necessário;
- i) Elaborar estudos da reforma do estatuto da Associação quando necessário;
- j) Examinar o Relatório, o Balanço Geral, a Demonstração das Receitas e Despesas e Contas Prestadas pela Diretoria Executiva; o Relatório e o Parecer do Conselho Fiscal, e sobre eles deliberar;
- k) Examinar a Proposta Orçamentária e o Plano de Investimento apresentado anualmente pela Diretoria Executiva e sobre eles deliberar;
- l) apreciar e julgar recursos oriundos de penalidades administrativas por infração ao regimento interno, consoante previsão do § único do art. 62;

Parágrafo Primeiro - As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos dos conselheiros presentes. Nas hipóteses previstas nas alíneas "e" e "g" deste artigo, as deliberações serão tomadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Conselheiros no exercício de seus mandatos.

Parágrafo Segundo - O Conselho Deliberativo, não possui função assegurada, porém, aos Conselheiros o direito de solicitar informações à Diretoria Executiva mediante requerimento subscrito pelo Presidente do Conselho Deliberativo.



**ARTIGO 21** - O Conselho Deliberativo compõe-se de 3 (três) membros efetivos, sendo facultado a estipulação de 3 (três) membros suplentes, todos eleitos, individualmente, por Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Primeiro - As inscrições para a participação da eleição para concorrer ao cargo de conselheiro, deverá ser efetivada individualmente na sede da Associação e em livro próprio da Mesa Diretiva do Conselho Deliberativo até 72 (setenta e duas) horas antes do pleito.

Parágrafo Segundo – Observar-se-á, para tanto, o critério de maior número de votos obtidos na eleição e, havendo empate, assume a vaga, o associado mais antigo; havendo novo empate, assume a vaga, o mais idoso.

Parágrafo Terceiro – Em havendo renúncia, destituição ou impedimento de membro do Conselho Deliberativo, o membro suplente com maior número de votos assumirá o cargo do efetivo, independentemente do tempo do seu mandato de suplente, cumprirá o mandato do efetivo, pelo tempo que restar.

Parágrafo Quarto – Na hipótese de inexistir membro suplente, deverá ser agendada, excepcionalmente, de modo imediato, nova eleição para preenchimento de vaga do Conselho Deliberativo.

Parágrafo Quinto – O membro eleito com maior número de votos torna-se o Presidente do Conselho Deliberativo.

**ARTIGO 22** - O Conselho Deliberativo reunir-se-á ordinariamente, por convocação de seu Presidente:

- a) Anualmente para praticar os atos previstos na alínea “b” do artigo 20;
- b) Anualmente para praticar os atos previstos no artigo 20, letra “a” e “c”.
- c) Anualmente para exame e deliberação sobre o balanço geral e no mês de setembro para exame e deliberação sobre o Orçamento e o Plano de Investimentos.
- d) ao final de cada mandato, para praticar o previsto no artigo 20, letra “d”.

**ARTIGO 23** - O Conselho Deliberativo reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação, desde que convocado:

- a) pelo Presidente do Conselho Deliberativo;
- b) pela maioria simples dos Conselheiros no exercício dos seus mandatos, com prazo de 15 (quinze) dias para que esta convocação ocorra.

**ARTIGO 24** - Nas reuniões do Conselho Deliberativo cada Conselheiro terá direito a um voto, independentemente da área de terreno e área construída de que o mesmo seja proprietário, compromissário comprador ou cessionário de direito.

**ARTIGO 25** - O Conselho Deliberativo será dirigido pela respectiva Mesa integrada pelo presidente e seus membros.

Parágrafo Primeiro- Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo:

- a) convocar e presidir as reuniões do Conselho e convocar as Assembleias Gerais sem prejuízo do disposto no artigo 13º;



- b) representar o Conselho perante os demais órgãos da Associação e aos associados;
- c) nomear comissões, dentre os conselheiros, para acompanhar e dar prosseguimento aos processos a serem apreciados pelo Conselho Deliberativo.
- d) receber os recursos oriundos de multas por infração regimental, conforme prevê o art. 62, § único do Regimento Interno;

Parágrafo Segundo - Compete ao segundo membro melhor votado substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneos, temporários ou vacâncias.

Parágrafo Terceiro - O Presidente designará um de seus membros para secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas, acompanhar e inteirar-se da correspondência do Conselho Deliberativo.

Parágrafo Quarto - A Mesa e o Conselho manter-se-ão em exercício até a posse dos novos membros que os substituirão.

Parágrafo Sexto - Vagando o cargo de presidente, o membro melhor votado assumirá a direção do Conselho Deliberativo, sendo o responsável por convocar eventual suplente ou, no prazo de 30 (trinta) dias, convocar eleições, para preenchimento do cargo de membro do Conselho. O eleito completará o mandato de seu antecessor.

**ARTIGO 26** - O Conselheiro que for eleito Diretor da Associação perderá automaticamente seu mandato, assumindo, na sua vaga, seu substituto legal.

**ARTIGO 27** - O conselheiro eleito que não comparecer a 2 (duas) reuniões consecutivas sem justificativa escrita ou a 4 (quatro) reuniões, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato.

Parágrafo Primeiro - O período analisado será o anual, de janeiro a dezembro.

Parágrafo Segundo - Caso o conselheiro necessite afastar-se por doença, viagem, curso, entre outros, poderá solicitar licença do cargo mediante requerimento ao Presidente do Conselho Deliberativo com a data de início, término e motivo da licença, quando então o Presidente do Conselho Deliberativo, convocará o primeiro conselheiro suplente para assumir o cargo durante o período dessa licença ou, conforme o caso, sendo o afastamento por mais de 60 dias e/ou não havendo suplente, deverá ser agendada, excepcionalmente, de modo imediato, nova eleição para preenchimento de vaga do Conselho Deliberativo.

Parágrafo Terceiro - O Conselheiro que se encontrar inadimplente ou que não estiver quite com suas obrigações estatutárias, perderá o direito a voto nas reuniões do Conselho Deliberativo e persistindo a inadimplência, verificando-se que esta se refere a no mínimo (três) taxas de manutenção, isto é, correspondente a 3 (três) meses, perderá, automaticamente seu mandato, aplicando-se ao caso, o disposto no artigo 28 deste estatuto.

Parágrafo Quarto - O comparecimento dos Conselheiros às reuniões realizadas será comprovado mediante assinatura em livro próprio.

**ARTIGO 28** - O Conselheiro que perder o mandato, por faltas (artigo 27 "caput"), por infração ao estatuto associativo e ou inadimplência, ficará inelegível para a próxima eleição.

**ARTIGO 29** - Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo, ou, na sua ausência, ao seu substituto, determinar a expedição de circulares de convocação do Conselho

Deliberativo indicando a pauta da reunião que, após publicada, será imutável e conterà sempre um item final para comunicações e discussões gerais, não passíveis de votação.

Parágrafo Único – A convocação será publicada na sede da Associação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Com igual antecedência, deverá haver a convocação por meio de circulares encaminhadas aos conselheiros, mediante protocolo ou qualquer outro meio lícito de comprovação de entrega.

**ARTIGO 30** - As reuniões do Conselho Deliberativo serão abertas com a presença da maioria simples dos conselheiros presentes, no exercício de seus mandatos.

**ARTIGO 31** - O Conselho Deliberativo somente poderá decidir com a presença mínima da maioria simples de seus membros no exercício regular de seus mandatos.

**ARTIGO 32** - As reuniões do Conselho Deliberativo, salvo decisão em contrário, poderão ser assistidas por associados em geral, ressalvando-se o que dispõe o artigo 6º, letra "d" deste estatuto.

**ARTIGO 33** - Após a instalação de sua reunião compete ao Conselho Deliberativo concluí-la, interrompe-la, suspendê-la ou determinar sua continuação em outro dia, horário e local.

Parágrafo Primeiro - Caberá ao membro com atribuições de secretariar os trabalhos de o Conselho avisar aos conselheiros ausentes, imediatamente sobre o ocorrido, através de e-mail ou aviso ao endereço cadastral.

Parágrafo Segundo - No caso de reuniões que se prolonguem durante vários dias, as deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários.

### SEÇÃO C – DA DIRETORIA EXECUTIVA

**ARTIGO 34** - A Diretoria Executiva da Associação é o órgão executivo com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, sendo integrada por 3 (três) Diretores, eleitos individualmente pela Assembleia Geral Ordinária, sendo que o mais votado deve ocupar a Presidência, utilizando-se como critério desempate as disposições do art. 21, § 2º.

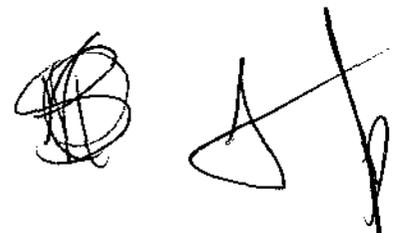
Parágrafo Primeiro - Os membros integrantes da Diretoria Executiva tomarão posse em reunião do Conselho Deliberativo convocada para tal fim.

Parágrafo Segundo - Os membros integrantes da Diretoria Executiva poderão ser reeleitos somente por mais um mandato, independentemente da nomenclatura do cargo exercido pelo associado.

**ARTIGO 35** - À Diretoria Executiva incumbem todos os atos de gerência administrativa, executiva e fiscal da Associação, competindo-lhe precipuamente:

a) cumprir e fazer cumprir as disposições do Estatuto Associativo em sua totalidade e demais normas reguladoras da Associação e as Deliberações das Assembleias Gerais;

b) estimular o desenvolvimento de todas as atividades da Associação e tomar as providências relativas à administração da Associação, necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos;



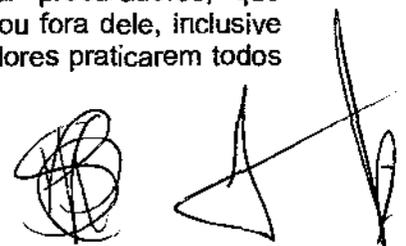
- c) promover a arrecadação dos valores devidos pelos associados, a título de taxa de manutenção atinentes aos serviços de limpeza, manutenção e vigilância, a título de multa e a outros títulos previstos no Estatuto Associativo, bem como efetuar os respectivos pagamentos aos empregados e terceiros por ela contratados;
- d) propor ao Conselho Deliberativo que elabore estudos visando criar, extinguir e modificar regulamentos internos vigentes ou a vigor no âmbito de cada Diretoria;
- e) organizar anualmente e encaminhar ao Conselho Deliberativo, até o final de setembro, o Relatório Anual, o Balanço Geral e a demonstração de Receita e Despesas do exercício anterior, acompanhado do relatório pormenorizado da prestação de contas de suas atividades;
- f) durante os mês de setembro encaminhar a Proposta Orçamentária e o Plano de Investimentos para o exercício financeiro do ano seguinte, possibilitando assim que o Conselho Deliberativo tenha tempo hábil caso haja necessidade de convocação de Assembleia Geral Extraordinária com quórum qualificado para deliberar sobre investimentos que ultrapassem o valor definido no artigo 60;
- g) nomear Comissões de Trabalho sempre que necessário, com funções especificadas no ato de tal nomeação, sendo que tais comissões serão órgãos auxiliares da Diretoria, e os membros daquelas demissíveis, por deliberação da Diretoria;
- h) admitir e demitir empregados da Associação.
- i) Responder reclamação ou sugestão encaminhada por escrito no prazo máximo de 15 (quinze) dias;
- j) Aplicar as multas por infrações aos Regulamentos Internos, mediante decisão colegiada dos membros da Diretoria, em regular reunião administrativa que deliberará sobre a sua aplicação, ocasião em que o associado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentação defesa escrita e, sendo mantida a penalidade, cabe recurso ao Presidente do Conselho Deliberativo, no mesmo prazo, para decisão definitiva de seus membros;
- k) Preparar a prestação de contas de cada trimestre do exercício até 15 (quinze) dias após o seu vencimento para que a mesma fique a disposição da empresa de auditoria para ser auditada durante o prazo máximo de 20(vinte) dias, quando então será enviada ao Conselho Fiscal.

Parágrafo Único - Fica facultado à Diretoria Executiva contratar terceiros para executar os serviços que a Associação se obrigou.

**ARTIGO 36** - A Diretoria Executiva é integrada pelos seguintes diretores: Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Diretor Administrativo, podendo, ainda, ser eleito um substituto por cargo.

**ARTIGO 37** - A representação ativa ou passiva da Associação será exercida pelo Presidente em conjunto com qualquer dos Diretores, ou, em caso de ausência ou impedimento do Presidente, em conjunto com um dos demais Diretores.

Parágrafo Primeiro - A Diretoria poderá, outrossim, nomear procuradores, que representarão a Associação, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, podendo referidos procuradores praticarem todos os atos previstos em mandato.



Parágrafo Segundo - Com exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula "ad judicium", todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados. Para a constituição de procuradores, a Associação será representada na forma prevista no "caput" deste artigo.

**ARTIGO 38** - A Diretoria Executiva reunir-se-á ordinariamente uma vez por semestre, e extraordinariamente desde que convocada pelo Diretor Presidente ou, ainda, pela maioria de seus membros.

Parágrafo Primeiro - As deliberações da Diretoria Executiva somente poderão ser tomadas com a presença de no mínimo 2/3 dos Membros, dentre eles, obrigatoriamente, o diretor responsável pela área do assunto em questão.

Parágrafo Segundo - O Diretor que não comparecer a 2 (duas) reuniões consecutivas sem justificativa escrita endereçada aos demais membros, perderá automaticamente seu mandato que deverá ser referendado em Assembleia Geral convocada para tal fim.

Parágrafo Terceiro - A justificativa deverá ser feita até a respectiva reunião, aplicando-se tal disposição, a todos os membros da Diretoria Executiva.

Parágrafo Quarto - O Diretor que perder o mandato, nos termos dispostos por este estatuto, ficará inelegível para qualquer Órgão da Associação, para a próxima eleição.

Parágrafo Quinto - O comparecimento dos Diretores às reuniões será comprovado mediante assinatura em livro ou lista de registro de presenças.

Parágrafo Sexto - O Diretor que se encontrar inadimplente ou que não estiver quite com suas obrigações estatutárias, perderá o direito a voto nas reuniões da Diretoria Executiva persistindo a inadimplência, verificando que esta se refere a no mínimo 3 (três) taxas de manutenção, isto é, correspondente a 3 (três) meses, ocorrerá a perda automática do mandato, sendo que, neste caso, aplica-se o previsto no artigo 38 parágrafo quarto, no que se refere a inelegibilidade.

Parágrafo Sétimo - As inscrições para a participação da eleição para concorrer ao cargo de Diretor, deverá ser efetivada individualmente na sede da Associação e em livro próprio da Mesa Diretiva da Diretoria Executiva até 72 (setenta e duas) horas antes do pleito.

Parágrafo Oitavo - Observar-se-á, para tanto, o critério de maior número de votos obtidos na eleição e, havendo empate, assume a vaga, o associado mais antigo; havendo novo empate, assume a vaga, o mais idoso.

Parágrafo Nono - Em havendo renúncia, destituição ou impedimento de membro da Diretoria Executiva, o membro suplente com maior número de votos assumirá o cargo do efetivo, independentemente do tempo do seu mandato de suplente, cumprirá o mandato do efetivo, pelo tempo que restar.

Parágrafo Décimo - Na hipótese de inexistir membro suplente, deverá ser agendada, excepcionalmente, de modo imediato, nova eleição para preenchimento de vaga da Diretoria Executiva.



Parágrafo Quinto – Os candidatos aos cargos da Diretoria deverão indicar a qual cargo concorre, sendo que o mais votado torna-se o correspondente Diretor, enquanto o segundo melhor votado, o substituto legal.

**ARTIGO 39 - Compete ao Diretor-Presidente:**

- a) representar a Associação, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em conjunto com qualquer dos demais Diretores;
- b) representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Deliberativo, se convocado, e prestar esclarecimentos ou indicar outro Diretor para fazê-lo, quando solicitado;
- c) convocar qualquer órgão da Associação, inclusive Assembleia ou reunião do Conselho Deliberativo, se o Presidente deste último não atender a seu requerimento escrito, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da respectiva solicitação;
- d) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- e) rubricar todos os Livros da Associação pertinentes à Diretoria Executiva e assinar as atas de Reuniões da Diretoria;
- f) assinar, juntamente com o Diretor Financeiro, ou no caso de seu impedimento justificado, com o Diretor Administrativo, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordem de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação;
- g) autorizar, juntamente com o Diretor Administrativo ou Diretor Financeiro, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços a que a Associação esteja obrigada;
- h) elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração das Receitas e Despesas, bem como a Proposta Orçamentária e o Plano de Investimentos a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo;
- i) assinar, juntamente com Diretor Financeiro, ou no caso de seu impedimento justificado, com o Diretor Administrativo e com um Técnico da Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração de Receitas e Despesas;
- j) nomear em conjunto com qualquer outro Diretor, procuradores que representarão a Associação, em Juízo ou fora dele.

**ARTIGO 40 -** Compete ao Diretor Vice-Presidente substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Presidente, em caso de vacância, ausência ou impedimento ou, em case de inexistência de Vice-Presidente, o Diretor Administrativo e, sucessivamente, o Diretor Financeiro.

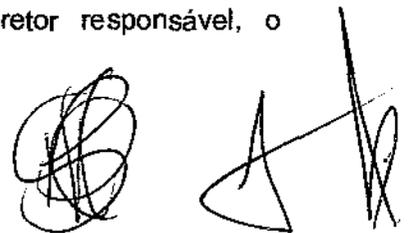
**ARTIGO 41 - Compete ao Diretor Administrativo:**

- a) representar a Associação, ativa ou passivamente, em juízo ou administrativamente sempre em conjunto com o Presidente ou quem o substituir.

- b) organizar e dirigir todos os serviços da Secretária da Associação;
- c) promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da Diretoria;
- d) manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros da Associação;
- e) controlar, mediante registro em livro próprio, o número de associados da Associação, a medida em que estes lhe forem apresentando os respectivos títulos definitivos ou de compromisso de aquisição de propriedade, anotando a área do terreno e/ou da construção e a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- f) admitir e demitir os funcionários da Associação Sociedade, "ad referendum" da diretoria;
- g) encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da Associação, em especial aos relacionados ao departamento pessoal, bem como, assuntos jurídicos, e seus aspectos legais;
- h) proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da Associação, em Livro Próprio ou fichas, cumprindo-lhe também a guarda e conservação de tal patrimônio.
- i) encaminhar e acompanhar todas as questões jurídicas de interesse da associação;
- j) assinar, juntamente com o Presidente, ou quem o substituir, no caso de impedimento justificado do Diretor Financeiro, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordem de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação;

**ARTIGO 42 - Compete ao Diretor Financeiro:**

- a) representar a Associação, ativa ou passivamente, em conjunto com o Diretor Presidente, ou quem o substituir;
- b) organizar e dirigir todos os serviços de Tesouraria;
- c) promover a arrecadação de todas as receitas cabíveis à Associação, pelos serviços prestados aos sócios;
- d) assinar, juntamente com o Diretor-Presidente, ou quem o substituir, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordem de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação;
- e) ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie pertencentes a Associação;
- f) manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da Associação, mantendo liquidez em caixa estritamente o quanto a Diretoria entender conveniente para a manutenção do dia a dia da rotina da Associação.
- g) efetuar, mediante documento regular assinado pelo diretor responsável, o pagamento de despesas previamente autorizadas;



h) efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva;

i) tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da Associação;

j) apresentar à Diretoria Executiva, mensalmente, balancete do movimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da Associação, vencidas e não realizadas, bem como as que estiverem por vencer;

k) elaborar e assinar, na forma e prazos previstos neste Estatuto, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesas, bem como a Proposta Orçamentária e o Plano de Investimentos a serem encaminhados ao Conselho Fiscal, e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo.

l) proceder à escrituração contábil e financeira da Associação, por si, por funcionários da Sociedade ou por terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade;

#### **SEÇÃO D – DO CONSELHO FISCAL**

**ARTIGO 43** - O Conselho Fiscal é composto de 3 (três) membros efetivos e 1 (um) suplente, todos eles associados da Associação, os quais serão eleitos individualmente pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – O Conselho Fiscal será dirigido por seu presidente eleito, no ato da posse, o qual representará o referido órgão e procederá as convocações de suas reuniões.

Parágrafo Segundo - Os suplentes substituirão os efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo o cargo o suplente que recebeu maior número de votos na Assembleia Geral e assim por diante, respeitando-se a ordem de votos recebida em Assembleia Geral e adotando-se os mesmos critérios de desempate adotados para convocação de suplentes do Conselho Deliberativo.

Parágrafo Terceiro - Ocorrendo vacância total dos membros do Conselho Fiscal, será convocada Assembleia Geral para nova eleição, que deverá ser convocada no prazo máximo de 15 (quinze dias da data do ocorrido).

**ARTIGO 44** - Ao Conselho Fiscal compete:

a) examinar trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em Livro próprio, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o seu recebimento;

b) examinar, anualmente, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração das Receitas e Despesas, bem como, as contas, a Proposta Orçamentária e o Plano de Investimentos elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo em livro próprio parecer sobre tais documentos, na finalidade de enviar relatório ao Conselho deliberativo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o seu recebimento;

c) praticar todos os atos de fiscalização permitidos por Lei e pelo Estatuto, no cumprimento de suas funções;



d) o membro do Conselho Fiscal que não comparecer a 03 (três) reuniões ordinárias durante o ano, perderá automaticamente o mandato;

e) em caso de contratação de empresa especializada, requerer que esta encaminhe em até 20 (vinte) dias após o vencimento de cada trimestre, parecer sobre a prestação de contas apresentada pela Diretoria Executiva, de modo que o Conselho Fiscal possa cumprir os seus prazos;

f) Encaminhar todos os relatórios e pareceres ao Conselho Deliberativo.

Parágrafo Único – O Conselho Fiscal, reunir-se-á ordinariamente 04 (quatro) vezes ao ano por ocasião do exame trimestral dos livros, documentos e balancetes apresentados pela Diretoria Executiva, acompanhado de parecer de eventual empresa contratada.

**ARTIGO 45** - Estão impedidos de serem eleitos para o Conselho Fiscal:

a) membros do Conselho Deliberativo;

b) membros da Diretoria Executiva e seus parentes até terceiro grau, consangüíneos e afins, bem como, os que fizerem parte da Diretoria imediatamente anterior.

**ARTIGO 46** - Ao Conselho Fiscal compete, outrossim, por manifestação favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros efetivos, convocar Assembléia Geral, se o Presidente do Conselho Deliberativo não o fizer no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do recebimento de tal solicitação, por escrito.

**ARTIGO 47** - A prestação de contas da Associação observará, os seguintes critérios:

a) Os princípios fundamentais de contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade; com registro dos livros diários junto ao Cartório de Títulos e Documentos.

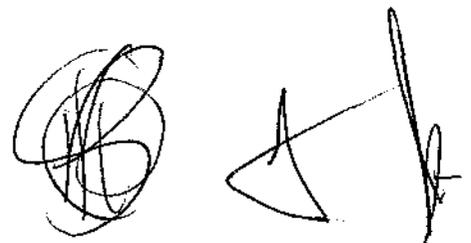
b) A publicidade, por qualquer meio eficaz, no encerramento do exercício fiscal, do relatório de atividades e das demonstrações financeiras da Associação, após a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, na forma do art.59 do Código Civil.

## SEÇÃO E – DAS COMISSÕES DE TRABALHO

**ARTIGO 48** - As Comissões de Trabalho constituem organismos de colaboração da Diretoria Executiva, cujos membros são nomeados e exonerados pela mesma, conforme o caso, ficando essas comissões subordinadas e vinculadas ao respectivo Diretor responsável pela pasta a qual estará colaborando.

Parágrafo Primeiro - As Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por associados cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, quando também será indicado o Membro "Coordenador" da Comissão.

Parágrafo Segundo – Incumbe ao Coordenador da Comissão, organizar e dirigir seus trabalhos, reportando-se diretamente ao Diretor da área que engloba o tema assunto da comissão.



Parágrafo Terceiro – As Comissões de Trabalho terão funções específicas estabelecidas no próprio ato de suas criações e constituições, não possuindo, porém, qualquer representação legal para obrigar a Associação, seja a qualquer título.

#### **CAPÍTULO IV – DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO BALANÇO**

**ARTIGO 49** - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A proposta orçamentária será elaborada pela Diretoria Executiva, consignando as previsões de receitas e despesas apresentadas ao Conselho Deliberativo no prazo previsto na alínea "f" do artigo 35.

a) no mês de setembro deverá ser apresentado o Plano de Investimentos, conforme previsto no Artigo 35, alínea "f", bem como a proposta de substituição de bens e equipamentos depreciados pelo uso.

b) no mesmo período deve ser apresentada a Proposta Orçamentária para vigorar no ano seguinte.

Parágrafo Primeiro - Não sendo apresentada a proposta do orçamento em tempo hábil poderá o Conselho Deliberativo determinar o envio do orçamento anterior devidamente reajustado com base no INPC da FGV, ou outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo Segundo - A não aprovação da Proposta Orçamentária pela Assembleia Geral importará na repetição da proposta orçamentária do ano imediatamente anterior, devidamente reajustada, na forma regulada no parágrafo anterior, após a deliberação da Assembleia Geral.

**ARTIGO 50** - A receita da Associação será oriunda dos pagamentos efetuados pelos associados a título de taxa de manutenção, pelos serviços prestados pela Associação e contribuições, doações e rendas eventuais.

Parágrafo Primeiro – Nos casos de inadimplência para os pagamentos das taxas de manutenção, taxa de aprovação de plantas, multas, e outras estipuladas no artigo 3º, letra "c" do estatuto ou de qualquer valor devido para a Associação, o associado arcará com juros de mora fixados em 1% ao mês desde cada vencimento das parcelas, multa de 2% e correção monetária legal, além de custas judiciais, honorários advocatícios no percentual de 20%, despesas extrajudiciais incorridas pela Associação para a satisfação do seu crédito.

Parágrafo Segundo – Os honorários advocatícios na hipótese de cobranças extrajudiciais serão pagos pelo associado inadimplente no percentual de 10% (dez por cento) do valor cobrado.

**ARTIGO 51** - As despesas da Associação abrangerão com os devidos detalhes, as revisões de pagamentos dos empregados da Associação, provisões para encargos futuros, os pagamentos de serviços a serem executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva, os custos com a conservação normal dos bens do patrimônio da Associação, as compras de bens de uso perecíveis e sua substituição, os gastos decorrentes da existência da Associação, seu funcionamento e sua administração.

**ARTIGO 52** - O Conselho Deliberativo examinará a Proposta Orçamentária que vigorará no exercício seguinte, emitindo parecer e enviando-o à Assembleia Geral, competindo à Diretoria Executiva, diligenciar para o seu rigoroso cumprimento após a sua aprovação.



**ARTIGO 53** - Excepcionalmente, a Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício por deliberação do Conselho Deliberativo e mediante proposta e solicitação fundamentada da Diretoria Executiva, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da Associação e parecer do Conselho Fiscal, submetendo-se à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo primeiro - Havendo acréscimo nas despesas, a proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, serão admitidos serviços de emergência, não previstos no orçamento. Em ocorrendo o fato, e desde que seu custo seja superior a 25 (vinte e cinco) vezes o valor da taxa de manutenção do lote padrão, deverá ser ele comunicado ao Presidente do Conselho Deliberativo para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho Deliberativo para apreciação da matéria. Nessa reunião deverá comparecer o Diretor Presidente, que justificará as despesas e indicará também os recursos para a respectiva cobertura.

**ARTIGO 54** - Anualmente, em 31 de Dezembro de cada ano, será elaborado um Balanço Geral com a respectiva demonstração de Receita e Despesa do exercício que se encerra.

#### **CAPITULO V – DO PLANO DE INVESTIMENTOS**

**ARTIGO 55** - As deliberações em relação aos investimentos propostos pela Diretoria Executiva, quando estes forem superiores a 1 (uma) arrecadação mensal da Associação, serão realizadas em Assembleia Geral Extraordinária convocada pelo Presidente do Conselho Deliberativo especificamente para este fim, sendo que essa Assembleia deverá obedecer ao quórum qualificado especificado pelo artigo 16, parágrafo segundo deste estatuto.

Parágrafo Primeiro - A proposta de investimentos deverá ser encaminhada ao Conselho Deliberativo até 15 de setembro de cada ano, respeitando-se o prazo de antecedência de 30 (trinta) dias para a convocação da assembleia para apreciação da proposta, quando esta exigir o quórum qualificado.

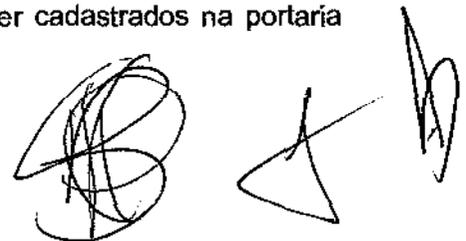
Parágrafo Segundo - Caso não se atinja o quórum mínimo exigido, a proposta de investimento será considerada rejeitada.

#### **CAPÍTULO VI – DO USO DO SALÃO DE FESTAS**

**ARTIGO 56** - O Salão de Festas só poderá ser usado pelos Associados mediante reserva antecipada, em livro próprio, de posse da Associação ou responsável, e o pagamento de taxa aprovada em assembleia geral.

**ARTIGO 57** - Da solicitação deverão constar os horários de início e término da atividade de ocupação dos referidos espaços, sendo que cabe a "ASSOCIAÇÃO" definir o horário após o qual o volume do som deverá ser reduzido ou o som desligado para não ser infringido este Estatuto e demais legislações vigentes sobre a matéria.

**ARTIGO 58** - Na data e horário reservados para o uso dos espaços acima, estes serão de uso exclusivo do Associado requisitante e de seus convidados. No caso de convidados que não sejam moradores do loteamento deverá o Associado requisitante apresentar relação com o nome dos mesmos, devendo ser cadastrados na portaria com antecedência para que possam entrar no Condomínio.



**ARTIGO 59** - Os danos causados por convidados nas dependências do Loteamento, entre eles, mobílias, eletrodomésticos, utensílios, correrão por conta e responsabilidade do Associado requisitante, que pagará pelas reparações e consertos, sem prejuízo da taxa de utilização.

**ARTIGO 60** - Fica expressamente proibida a cessão do Salão de Festas, a pessoas não associadas.

**ARTIGO 61** - Não será permitido efetuar perfuração em paredes, ou qualquer coisa que afete a higiene e conservação do ambiente.

**ARTIGO 62** - Nas festas tradicionais de Natal, Ano Novo, Páscoa e Festas Juninas, o Salão de Festas será utilizado pela ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO.

### **CAPÍTULO VII – DO USO DAS ÁREAS COMUNS**

**ARTIGO 63** - Toda a área comum do Loteamento, entre elas, Quadra de Esporte, Espaço Zen, Pista de Caminhada, Play Ground, Praça do fogo é destinada ao uso de todos os associados e seus dependentes do Loteamento.

**ARTIGO 64** - Os horários diários de início e término das atividades de ocupação de cada um dos referidos espaços serão decididos em Assembleia Geral.

**ARTIGO 65** - Será de exclusiva responsabilidade do Associado ou usuário a utilização de cada espaço ou equipamento disponível, devendo buscar informação técnica junto a profissionais capacitados antes de iniciar qualquer atividade física ou outra. A "ASSOCIAÇÃO" não responderá, em nenhuma hipótese, por qualquer dano material ou pessoal ocorrido no interior do loteamento.

**ARTIGO 66** – Cada espaço e equipamento devem ser utilizados de acordo com sua destinação.

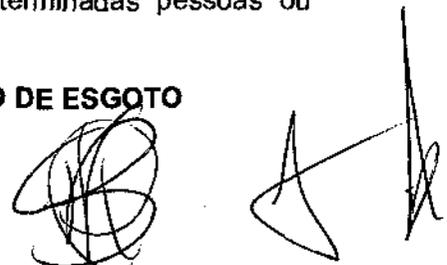
**ARTIGO 67** – Os equipamentos do playground são destinados a crianças, não sendo permitida a sua utilização por adultos.

**ARTIGO 68** - Em nenhum equipamento ou espaço do Loteamento será permitida a permanência de crianças sem acompanhamento do responsável.

**ARTIGO 69** – Fica expressamente proibida a utilização da Quadra de Esporte por convidados. No caso de Eventos esportivos organizados pela 'ASSOCIAÇÃO', os convidados a competir, poderão utilizar as quadras conforme sua modalidade esportiva.

**ARTIGO 70** – Deverão os Proprietários ou Moradores cadastrar, junto á administração do condomínio a presença de hospedes em suas residências para que os mesmos possam ser autorizados a utilizar as áreas comuns. Entende-se por hospede pessoa que tenha pernoitado na residência do morador. O cadastro só poderá ser efetuado após o pernoite e o referido hospede só poderá utilizar os equipamentos acima citados no dia seguinte a efetivação do cadastro. O hospede assim autorizado deverá portar pulseira de identificação fornecida pela "ASSOCIAÇÃO" . Mediante deliberação da diretoria poderá a "ASSOCIAÇÃO" não autorizar momentaneamente ou permanentemente a utilização desses Equipamentos a determinadas pessoas ou grupo de pessoas.

### **CAPÍTULO VIII – DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO**



**ARTIGO 71** - Considerando que o empreendimento Vista da Pedra possui Estação de Tratamento de Esgoto própria, caberá a Associação o rateio de despesas para a adequada manutenção técnica e funcionamento da Estação a ser ligada na rede da pública.

## **CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 72** - Os recursos provenientes da arrecadação das taxas de manutenção, ordinárias ou extraordinárias, não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades da Associação.

Parágrafo Único – O valor correspondente ao fundo de reserva, definido por Assembleia Geral, não poderá ser utilizado à título de taxa de investimento, salvo por decisão da própria Assembleia Geral.

**ARTIGO 73** - A Associação somente se dissolverá mediante deliberação em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim, por decisão favorável de 2/3 (dois terços) da maioria absoluta dos associados.

Parágrafo Primeiro - Deliberada à dissolução da Associação, a Assembleia Geral decidirá também sobre a destinação do seu patrimônio líquido e integral.

**ARTIGO 74** - O patrimônio da Associação é constituído pelos bens móveis e imóveis, adquiridos por compra ou doação, e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuição de associados ou de terceiros.

Parágrafo Único - A alienação de bens imóveis e a constituição de ônus reais de garantia sobre bens associativos dependem de prévia autorização de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim.

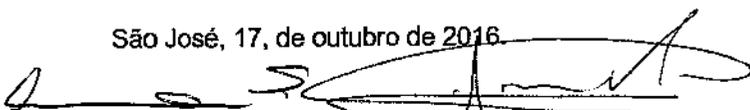
**ARTIGO 75** - Todos os cargos eletivos previstos nestes Estatutos somente poderão ser preenchidos por pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre imóveis localizados na "ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO VISTA DA PEDRA", devidamente registrados como associados em Livro próprio.

**ARTIGO 76**- Este Estatuto Associativo passa a vigorar imediatamente após seu registro.

**ARTIGO 77** - O presente instrumento de Estatuto, formalizado em duas vias de igual teor, vai assinado na última folha de todas as vias, as demais rubricadas, pelo Diretor-Presidente e pelo Diretor Secretário.

**ARTIGO 78** - Fica eleito o foro desta Comarca para dirimir as questões oriundas deste Estatuto.

São José, 17, de outubro de 2016

  
**LUANA SCHMITT DOS SANTOS PUEL**  
Diretora-Presidente

  
**LUIZ RODRIGO DA SILVA**  
Secretário

**RODRIGO SILVA FERREZ DE CAMPOS**

OAB/SC 17.127

OFÍCIO DE REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES, TUTELAS, PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ - SC  
Rua Koesa, 283, Kobrasol, São José/SC - CEP: 88.102-310  
Fone: (48) 3259-6631 - Fax: (48) 3259-6470 - e-mail: regcivil@cartorioSaoJose.com.br

Natureza do Título: ata de fundação; Protocolo nº: 179359 - Data Protocolo 14/12/2016 / Registro nº: 107517-Livro A 58 / Folha 151. Dou fé, São José, 13/01/2017 / Emolumentos: isentos - Lei Complementar Estadual nº 158/97 - RCE, Art. 35, "n" - Entidade Sem-Fim Lucrativo. FRJ Isento. Oficial do Registro Civil Títulos e Documentos. Pessoas Jurídicas  
Selo Digital de Fiscalização: Selo Isento: EKE97052-3APX  
Confira os dados do ato em: selo.tisc.jus.br  
ANEXO 1 - PESSOAS JURÍDICAS  
e outros papéis  
SÃO JOSÉ / SC