

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA ASSOCIAÇÃO CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA – RESIDENCIAL DOS IPÊS

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO.

DENOMINAÇÃO SOCIAL

Artigo 1º. Sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA– RESIDENCIAL DOS IPÊS**”, fica constituída uma Associação Civil sem fins econômicos, políticos ou religiosos, doravante designada **ASSOCIAÇÃO**, com personalidade jurídica e patrimônio próprio, distintos de seus associados, cujas atividades regular-se-ão por este Estatuto Social e pela legislação que lhe for aplicável.

SEDE SOCIAL

Artigo 2º. A sede da **ASSOCIAÇÃO** será no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Av. Fernando Vilela, n.º 580, sala A, Bairro Martins, CEP 38400-456.

ÁREA DE ATUAÇÃO

Artigo 3º. A **ASSOCIAÇÃO** atuará sobre o **LOTEAMENTO CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA– RESIDENCIAL DOS IPÊS**, doravante denominado “**LOTEAMENTO**”, a ser implantado no Imóvel objeto da Matrícula nº 148.863, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG, assim entendidos todos os lotes (residenciais e comerciais) e respectivas construções, áreas de circulação e equipamentos nele localizados, bem como sobre a área onde estarão localizadas as quadras esportivas, piscina, sede do clube, aqui denominada “**ÁREA DE LAZER**”.

OBJETO

Artigo 4º. A **ASSOCIAÇÃO** tem por objeto:

a) a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do **LOTEAMENTO**, da **ÁREA DE LAZER** dele integrante, das Áreas Verdes e da Áreas de Preservação Permanente (“APP”) eventualmente existentes no **LOTEAMENTO**, dos equipamentos urbanísticos nele instalados, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços prestados pelos órgãos públicos de qualquer esfera, incumbindo à **ASSOCIAÇÃO** diligenciar junto aos órgãos públicos a regular

prestação de serviços ao **LOTEAMENTO**;

b) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes residenciais e comerciais, referentes ao uso do solo e ao direito de construir e utilizar, zelar para que os ASSOCIADOS TITULARES conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do regulamento do LOTEAMENTO, doravante denominado “**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**”;

c) analisar os projetos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis do **LOTEAMENTO**, visando sua aprovação na forma disposta no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**;

d) zelar pelo regular funcionamento do **CLUBE CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA– RESIDENCIAL DOS IPÊS** pela observância das normas a ele aplicáveis, nos termos dispostos em seu regulamento próprio, doravante denominado “**REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**”, propiciando aos seus **ASSOCIADOS** e frequentadores sem distinção de raça, sexo, nacionalidade, credo político ou religioso e de classe, a prática de esportes, bem como a realização de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas nos termos dispostos neste Estatuto Social e no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**;

e) incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os **ASSOCIADOS**, bem como entre estes e os frequentadores do **CLUBE**;

f) representar os **ASSOCIADOS** na defesa de direitos coletivos;

g) responsabilizar-se pela renovação da Permissão de Uso das áreas comuns do **LOTEAMENTO** junto à Prefeitura e aos demais órgãos públicos, caso a Permissão seja outorgada com prazo de validade, de modo a manter o direito de controle de acesso à área do **LOTEAMENTO**, e

h) assumir as obrigações assumidas pela Loteadora junto aos órgãos de aprovação do LOTEAMENTO, quando da transferência da administração da **ASSOCIAÇÃO** aos adquirentes de Lotes, em relação à conservação das áreas verdes, áreas de preservação, equipamentos públicos e quaisquer outras relativas à gestão do **LOTEAMENTO**.

§ 1º O patrimônio da ASSOCIAÇÃO será constituído pela propriedade da **ÁREA DE LAZER** e da sede administrativa, que serão transmitidas a título gratuito à **ASSOCIAÇÃO**, pela **ASSOCIADA FUNDADORA MIRAMONTES EUROPA LOTEAMENTO LTDA**. Todos os custos incidentes sobre a transmissão das propriedades retro indicadas caberão à **ASSOCIAÇÃO**. O patrimônio da **ASSOCIAÇÃO** também será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela **ASSOCIAÇÃO** e, pelos valores que vierem a compor tal

patrimônio, a título de contribuições de **ASSOCIADOS TITULARES** ou de terceiros.

§ 2º As atividades objeto da **ASSOCIAÇÃO** serão desenvolvidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis aos Poderes Públicos, por meio de seus órgãos competentes, sem, no entanto, caracterizar responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** perante seus **ASSOCIADOS** ou terceiros, por obrigações, de fazer e/ou indenizar, que, por sua natureza, são do Poder Público.

§ 3º Os lotes destinados à Área de Lazer (Clube), portaria, edifício de apoio à portaria e à estação elevatória de esgoto, não estarão sujeitos às restrições urbanísticas e construtivas impostas para os demais lotes do **LOTEAMENTO**, mas, tão somente, às restrições e posturas impostas pelo Poder Público. Não estarão, ainda nesta condição, sujeitos ao pagamento de contribuições à **ASSOCIAÇÃO**.

§ 4º Os bens imóveis indicados no parágrafo primeiro, supra, que comporão o patrimônio da **ASSOCIAÇÃO**, serão transferidos pela **ASSOCIADA FUNDADORA MIRAMONTES EUROPA LOTEAMENTO LTDA.** à **ASSOCIAÇÃO**, mediante a outorga de escritura de doação, cabendo a esta última arcar com os custos de ITCMD, emolumentos e despesas de registro no Registro de Imóveis.

PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 5º. O prazo de duração da **ASSOCIAÇÃO** é indeterminado.

CAPÍTULO II – QUADRO SOCIAL.

ASSOCIADOS

Artigo 6º. O quadro social será constituído pelas **ASSOCIADAS FUNDADORAS, MIRAMONTES EUROPA LOTEAMENTO LTDA.**, com sede no Município de Uberlândia, Minas Gerais, na Avenida Fernando Vilela, nº 580, sala A, bairro Martins, CEP 38400-456, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.568.130/0001-37, com seus atos constitutivos registrados na JUCEMG sob NIRE 3120964553-4 e **CBR 032 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº555, 1º andar, sala 1001 – parte- CEP 05307.190, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.542.122/0001-75, com seus atos societários registrados na JUCESP sob NIRE 35.227.710.214, e pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, assim considerados todos os proprietários de lotes (tanto residenciais quanto comerciais) no **LOTEAMENTO**, observado o disposto neste Estatuto. As **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, em conjunto com os **ASSOCIADOS TITULARES**, são doravante denominados **ASSOCIADOS**.

§ 1º. Fica atribuído à **ASSOCIADA FUNDADORA** da **ASSOCIAÇÃO, CBR 032 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, em razão de ser idealizadora das características urbanísticas do **LOTEAMENTO**, aprovar todas as deliberações das Assembleias Gerais que venham alterar as características urbanísticas do loteamento ou peculiares dos lotes, as que impliquem em alterações nos órgãos sociais, na estrutura administrativa e na oneração ou alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO**, até a comercialização de todos os lotes do **LOTEAMENTO**.

§ 2º. Após a conclusão da comercialização dos lotes do **LOTEAMENTO**, as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** deixarão de integrar o Quadro Societário da **ASSOCIAÇÃO**, considerando-se que para a manutenção da qualidade de Associado é necessário a titularidade de lotes no **LOTEAMENTO**. Para essa finalidade, as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** encaminharão à **ASSOCIAÇÃO** o requerimento de sua exclusão do Quadro de Associados quando concluída a comercialização dos lotes do **LOTEAMENTO**.

Artigo 7º. Serão admitidos na qualidade de **ASSOCIADOS TITULARES**, ingressando no quadro social, automaticamente, os adquirentes de lotes (tanto residenciais quanto comerciais) no **LOTEAMENTO**, submetendo-se, desde a assinatura do contrato de aquisição de lotes, às disposições deste Estatuto Social. Os **ASSOCIADOS TITULARES** firmarão, ainda, o Termo de Inscrição e Compromisso perante a **ASSOCIAÇÃO**.

§ 1º Serão excluídos da **ASSOCIAÇÃO** aqueles que não mais tiverem a titularidade de lotes no **LOTEAMENTO**. Na hipótese de promessa de venda e compra do lote, cessão ou promessa de cessão dos direitos sobre o lote, ou qualquer forma de alienação, os direitos e deveres do **ASSOCIADO TITULAR** proprietário do respectivo lote serão obrigatoriamente transferidos ao adquirente, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário conforme o caso, no instrumento que entabular a negociação. O **ASSOCIADO TITULAR** não obstante, permanecerá responsável solidário até a transferência efetiva da propriedade imobiliária na forma da lei aplicável.

§ 2º A validade e eficácia da transferência de que trata o Parágrafo anterior perante a **ASSOCIAÇÃO** será a partir do recebimento do respectivo Termo de Inscrição e Compromisso, na forma definida pelo Conselho Diretor, observado portanto, que deverá sempre ser firmado pelo **ASSOCIADO TITULAR** e pelo promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, em casos de cessão de direitos ou alienação de lotes pelos Associados Titulares.

§ 3º A exclusão de **ASSOCIADO TITULAR** também poderá ocorrer por justa causa, reconhecida a existência de motivos graves, em deliberação fundamentada por decisão do Conselho Diretor, sendo cabível recurso de tal decisão à Assembleia que deverá ser convocada especialmente para este fim, e com decisão da maioria simples dos Associados presentes em referida Assembleia. Não obstante a eventual exclusão, pelo

motivo retro indicado, os titulares de lotes no **LOTEAMENTO** não poderão deixar de contribuir com as taxas devidas à **ASSOCIAÇÃO**, sob pena de caracterizar-se enriquecimento sem causa, já que todos os lotes serão beneficiados com a administração promovida pela **ASSOCIAÇÃO**.

§ 4º A representação do **ASSOCIADO TITULAR** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de co-titularidade de lotes será designado pelos adquirentes 1 (um) **ASSOCIADO TITULAR**, dentre os co-proprietários para tanto e, no caso de pessoas jurídicas, a representação será exercida pelo representante legal ou por procurador outorgado para este fim, sem isentar os demais co-proprietários de lotes das responsabilidades decorrentes. Em qualquer caso, a indicação deverá ser feita no campo próprio do respectivo Termo de Inscrição e Compromisso, observado que, em caso de alteração da representação, o(s) **ASSOCIADO(S) TITULAR(ES)** deverá(ão) enviar à **ASSOCIAÇÃO** a indicação do novo representante, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização das Assembleias Gerais.

Artigo 8º. Os direitos e obrigações assumidos pelo **ASSOCIADO TITULAR** obrigam a si, herdeiros e sucessores a que título forem.

CAPÍTULO III – DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS.

Artigo 9º. A todos os **ASSOCIADOS**, desde que em dia com os pagamentos das taxas de manutenção, de custeio e valores suplementares, é assegurado o direito de:

- a) usufruir os benefícios e vantagens prestados pela **ASSOCIAÇÃO** e utilizar-se das funções assumidas por esta;
- b) usufruir as dependências do **CLUBE** salvo se suspenso seu direito, conforme o disposto no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, excluindo-se os adquirentes de lotes comerciais;
- c) candidatar-se ao preenchimento de cargos no Conselho Diretor, Conselho Fiscal, Ouvidoria e participar das Comissões de Trabalho, observado o disposto no presente Estatuto Social quanto à representatividade;
- d) sugerir ao Conselho Diretor providências úteis aos interesses sociais; e
- e) participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado.

§ 1º Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de **ASSOCIADO** serão exercidos por seu representante legal ou procurador no que se refere aos itens “c”, “d” e “e” acima, em se tratando de pessoas físicas, os direitos dos **ASSOCIADOS** são pessoais e serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** ou por procurador.

§ 2º Na hipótese de co-titularidade de lotes, somente poderá usufruir os direitos referidos nos itens “b” à “e” deste Artigo, o **ASSOCIADO TITULAR** que tenha sido escolhido para representar os demais co-proprietários. O co-titular de lote que não tenha sido escolhido para representar os demais poderá usufruir dos direitos discriminados no item “b” se for morador de lote residencial do **LOTEAMENTO**.

§ 3º Na hipótese de locação ou comodato de imóvel residencial no **LOTEAMENTO** e durante sua vigência, o **ASSOCIADO** somente poderá utilizar a estrutura do Clube se, por escrito, fizer constar do respectivo contrato ou em documento apartado, que o comodatário ou o locatário, bem como seus dependentes, não poderão utilizar-se do Clube na condição de **USUÁRIO PERMANENTE**.

§ 4º Em não constando nada por escrito, presume-se autorizada a utilização do Clube pelo comodatário ou o locatário do lote residencial, bem como de seus dependentes, na condição de **USUÁRIO PERMANENTE**, ficando vetado ao **ASSOCIADO** utilizar-se do Clube, até que este retorne à posse direta do imóvel, ou que altere o respectivo contrato para fazer constar a restrição supra mencionada.

DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 10. São deveres dos **ASSOCIADOS TITULARES DE LOTES**:

- a) cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO** e o **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, sendo que os Associados titulares de lotes residenciais, deverão cumprir, ainda, as disposições do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho Diretor;
- c) pagar à **ASSOCIAÇÃO**, nos prazos fixos, as taxas referentes à aprovação e a eventual alteração de projetos; as taxas de manutenção, ordinária ou extraordinária e valores suplementares, fixados pelo Conselho Diretor;
- d) preservar o patrimônio econômico e moral da **ASSOCIAÇÃO**;
- e) desempenhar integralmente as obrigações que lhes forem atribuídas pelo Conselho Diretor, quando nomeados para integrar Comissões de Trabalho da **ASSOCIAÇÃO**; e
- f) comunicar à **ASSOCIAÇÃO**, no prazo de 30 (trinta) dias, a mudança de residência ou domicílio, do número do fax e/ou do endereço do correio eletrônico para efeitos de recebimento de comunicações, sob pena de serem consideradas válidas todas as correspondências que lhe forem remetidas.

§ Único. O disposto no item “c” deste Artigo não se aplica às **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, exceto na hipótese de serem elas, também, proprietárias, promitentes adquirentes ou promitentes cessionárias de lotes do **LOTEAMENTO**.

CAPÍTULO IV – ÓRGÃOS SOCIAIS.

Artigo 11. A ASSOCIAÇÃO possui os seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho Diretor;
- c) Conselho Fiscal; e
- d) Ouvidoria.

§ 1º Incumbe aos órgãos sociais, dentro de seus campos de atividades, estatutariamente estabelecidos, conjugarem esforços no sentido de serem atingidos os objetivos sociais.

§ 2º Os ASSOCIADOS não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela ASSOCIAÇÃO, ainda que sejam membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias, os citados membros respondem civil e criminalmente perante a ASSOCIAÇÃO e terceiros, quando agirem com dolo, violação da Lei ou do Estatuto Social.

§ 3º Nenhum dos membros dos órgãos sociais fará jus a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

SEÇÃO “A” – ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 12. A Assembleia Geral é o órgão soberano da **ASSOCIAÇÃO**, sendo constituído por todos os **ASSOCIADOS** no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares, suas deliberações obrigam os **ASSOCIADOS**, mesmo os ausentes, bem como os demais órgãos sociais.

§ Único. A Assembleia Geral reunir-se-á:

Ordinariamente:

- a) a cada ano, nos quatro primeiros meses do ano civil, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária, examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, as Contas prestadas pelo Conselho Diretor e o Parecer do Conselho Fiscal, se tiver sido instalado, e, não tendo sido instalado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, caso tenha sido contratado, sobre eles deliberando; e
- b) a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses do ano civil, para eleger e, no mesmo ato, dar posse aos membros do Conselho Diretor, Conselho Fiscal, se instalado, e ao Ouvidor.

Extraordinariamente: quando convocada na forma prevista neste Estatuto Social, sempre que necessário.

Artigo 13. Compete à Assembleia Geral Ordinária:

- a) Eleger os membros do Conselho Diretor, do Conselho Fiscal e Ouvidoria;
- b) Apreciar e deliberar sobre o relatório anual e as contas da Administração, relativamente a cada exercício social encerrado e na hipótese de sua não aprovação, deliberar sobre as ações a serem tomadas;
- c) Apreciar e deliberar sobre a Proposta Orçamentária apresentada pelo Conselho Diretor, para cada exercício, bem como aprovar os valores das contribuições devidas à **ASSOCIAÇÃO** pelos **ASSOCIADOS**, propostos pelo Conselho Diretor;
- d) Apreciar e deliberar sobre os Balanços anuais, levantados sempre em 31 de dezembro de cada ano.
- e) Aprovar, juntamente com o Balancete do mês de junho as ações corretivas relacionadas ao cumprimento do orçamento anual.

§ Único. Os membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal estão impedidos, na qualidade de **ASSOCIADOS**, de votar nas Assembleias Gerais, as matérias constantes do Inciso II constante do caput deste Artigo, bem como de receberem procurações para representar outros **ASSOCIADOS**. Seus cônjuges e filhos também não podem representar outros **ASSOCIADOS** em tais matérias.

Artigo 14. Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, especialmente a:

- a) alteração ou reforma do Estatuto Social, após parecer do Conselho Diretor;
- b) aprovação de regulamentos ou alterações do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**;
- c) interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com relação aos dispositivos constantes do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER** e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;
- d) apreciação e ratificação, em última instância, se requerido for, total ou parcialmente, das decisões do Conselho Diretor, bem como deliberação quanto à demissão e ratificação da suspensão dos administradores da **ASSOCIAÇÃO**;

- e) alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO** ou constituição de ônus reais sobre estes, após parecer do Conselho Diretor e concordância das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**;
- f) destituição de membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, bem como do Ouvidor;
- g) deliberação sobre a aprovação de despesas extraordinárias;
- h) atribuição de responsabilidade, de qualquer natureza, de membros dos órgãos sociais quando estes não agirem em conformidade com o disposto no presente Estatuto, e a determinação, quando houver necessidade, da tomada de medidas judiciais para cumprir o que vier a ser decidido, bem como a indicação de quem caberá a tarefa;
- i) apreciação e deliberação, em última instância, das diretrizes a serem seguidas para um ou mais processos judiciais;
- j) incorporação, cisão, fusão ou dissolução da **ASSOCIAÇÃO**;
- l) deliberação sobre conflitos de interesses na contratação de partes relacionadas aos **ASSOCIADOS**;
- m) deliberação sobre contratações ou assunção de obrigações que possam representar conflito de interesse com algum dos **ASSOCIADOS TITULARES**.

CONVOCAÇÕES

Artigo 15. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Diretor ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local da sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida.

§ 1º O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado com antecedência de 10 (dez) dias da data de sua realização, em jornal de grande circulação no local da sede da **ASSOCIAÇÃO** e ser fixado no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**.

§ 2º A critério do Presidente do Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO**, o edital poderá ser enviado por circular remetida aos Associados.

§ 3º Para deliberação sobre aprovação de despesas extraordinárias a serem cobradas aos Associados, alterações no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, ou ainda alterações neste Estatuto Social, o Edital deverá ser encaminhado às **ASSOCIADAS FUNDADORAS** por carta com Aviso de Recebimento, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

§ 4º O edital de convocação informará os horários para instalação da Assembleia Geral em primeira e em segunda convocação. Em segunda convocação a Assembleia poderá instalar-se no mesmo dia da primeira convocação, meia hora após.

Artigo 16. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas, ainda, por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal e por 1/10 (um décimo) dos **ASSOCIADOS**, se estes solicitarem por escrito ao Presidente do Conselho Diretor a realização de Assembleia Geral e este não a convocar no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento.

INSTALAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 17. As Assembleias Gerais se instalarão em primeira convocação, com a presença mínima de **ASSOCIADOS TITULARES** de metade mais um dos votos e em segunda convocação, com qualquer número, sendo que em qualquer um dos casos será necessária a presença de ao menos um representante de cada uma das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, enquanto elas fizerem parte do Quadro Associativo da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 18. A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Diretor ou, na sua ausência ou impedimento, por delegação a qualquer outro membro do Conselho Diretor, e será presidida por qualquer dos membros do Conselho Diretor, que convidará um Secretário dentre os membros do Conselho Diretor ou do Conselho Fiscal.

§ 1º Observadas as ressalvas deste Artigo, todas as decisões das Assembleias, deverão ser tomadas pela maioria absoluta dos votos válidos, computados na forma do disposto neste Estatuto, não se computando os votos em branco, obrigando os dissidentes e os ausentes.

§ 2º Para as deliberações que tenham por objeto a destituição de membros do Conselho Diretor ou Fiscal e do Ouvidor, a alteração do Estatuto Social e a cisão, fusão ou incorporação da **ASSOCIAÇÃO**, serão exigidos os votos concordes de dois terços (2/3) dos presentes à Assembleia especialmente convocada para este fim.

§ 3º As deliberações referentes à dissolução da **ASSOCIAÇÃO** ou ainda a alienação, cessão, transferência, oneração ou doação de seus imóveis, bem como as referentes à competência da Assembleia Geral

Extraordinária deverão ser tomadas em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, sendo exigidos os votos concordes de 2/3 (dois terços) do total de votos válidos e observada a presença mínima de **ASSOCIADOS** titulares de 70% (setenta por cento) dos votos.

§ 4º Se a **ASSOCIAÇÃO** dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos **ASSOCIADOS** em Assembleias Gerais poderá dar-se à distância, por voto telefônico, videoconferência, correio, via Internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do **ASSOCIADO**.

§ 5º Para as Assembleias que tenham por objeto deliberar sobre a dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, alienação, cessão, transferência, oneração ou doação de imóveis pertencentes à **ASSOCIAÇÃO**, alteração da competência da Assembleia Geral Extraordinária e aprovação de despesas extraordinárias, as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** deverão ser convocadas por carta enviada pelo correio, com Aviso de Recebimento.

VOTOS DOS ASSOCIADOS

Artigo 19. Nas Assembleias os votos serão computados da seguinte forma:

a) um voto por lote residencial ou comercial mais um voto adicional havendo construção, sendo que, caso haja unificação ou remembramento, cada lote resultante terá direito a um voto.

b) a cada **ASSOCIADA FUNDADORA** corresponderá 1 (um) voto, na sua qualidade de **ASSOCIADA FUNDADORA**, além dos votos a que tenham direito na condição de proprietárias ou titulares de direitos de lotes, e de votos adicionais pela construção, se houver, em referidos lotes.

§ 1º Somente poderão votar e ser votados os **ASSOCIADOS** regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembleia, que estejam em dia com suas obrigações junto à **ASSOCIAÇÃO**.

§ 2º É permitido o voto por procuração, observado que as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** poderão representar mandantes sem número definido de votos, e cada **ASSOCIADO TITULAR** ou terceiros poderá representar até 03 (três) mandantes com número definido de votos de até 02 (dois) por mandante.

§ 3º Caso a **ASSOCIAÇÃO** tenha meios de receber votos enviados à distância, o **ASSOCIADO** poderá votar por meio eletrônico, mediante utilização de senha ou código similar, ou, ainda, por fac-símile enviado à **ASSOCIAÇÃO**.

§ 4º Ainda que as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** não tenham mais a titularidade de lotes no **LOTEAMENTO**, permanece seu direito à apreciação das matérias que dependam de sua aprovação, conforme estabelecido nas Condições Gerais do presente Estatuto Social.

§ 5º Para o cômputo dos votos por área construída, o **ASSOCIADO** deverá ter apresentado à **ASSOCIAÇÃO**, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência à realização da Assembleia Geral, o respectivo “habite-se”.

Artigo 20. Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Conselho Diretor, a votação da Assembleia Geral será feita por voto secreto, depositado em urna própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembleia optar pela votação secreta.

§ Único. Em qualquer dos casos, o Presidente do Conselho Diretor poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Receptores e Escrutinadores.

Artigo 21. Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembleia, serão registrados em atas em folhas avulsas pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata será assinada pelo Presidente e pelo Secretário da mesa.

§ Único. A Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva Ata, delegando a 3 (três) associados presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la.

SEÇÃO “B” – CONSELHO DIRETOR.

Artigo 22. O Conselho Diretor é o órgão representativo dos **ASSOCIADOS**, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, excluídos unicamente os privativos da Assembleia Geral constantes neste Estatuto, cabendo-lhe ainda fixar a orientação geral das atividades da **ASSOCIAÇÃO**.

§ Único. As funções representativas da **ASSOCIAÇÃO** serão exercidas pelos membros do Conselho Diretor, os quais serão investidos de todos os poderes de representação da **ASSOCIAÇÃO** junto a terceiros em geral, em juízo ou fora dele, inclusive perante órgãos governamentais, tudo de acordo com este Estatuto Social, com o **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e com as deliberações tomadas em Assembleias Gerais pelos **ASSOCIADOS**.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DIRETOR

Artigo 23. São atribuições do Conselho Diretor, dentre outras:

a) representar a ASSOCIAÇÃO em juízo e fora dele;

b) contratar uma equipe de profissionais, cujos membros deverão exercer as funções de administração da ASSOCIAÇÃO, bem como respeitar os contratos já celebrados com terceiros quando do início de sua gestão; a Administração deverá ter em sua estrutura mínima um Arquiteto ou Engenheiro e além desse, profissionais qualificados para a administração da ASSOCIAÇÃO, gestão dos serviços de segurança e manutenção. A contratação desses profissionais deverá ser ratificada em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do artigo 14, alínea “n”, deste Estatuto, ressalvado o disposto no parágrafo único, infra;

c) atribuir aos profissionais contratados para a administração da ASSOCIAÇÃO os poderes para admitir, punir, suspender e demitir empregados da ASSOCIAÇÃO, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e ainda a terceiros contratados pela ASSOCIAÇÃO;

d) elaborar, até o dia 15 de Novembro de cada ano, a Proposta Orçamentária, incluindo a indicação dos valores das contribuições devidas à ASSOCIAÇÃO pelos ASSOCIADOS, o Plano Administrativo e o Plano de Obras para o ano seguinte, a ser aprovado em Assembleia Geral;

e) apresentar à Assembleia Geral Ordinária, anualmente, o Relatório anual das atividades, com a prestação de Contas e Balanço Geral do exercício anterior, bem como uma Demonstração da Receita e Despesa, encaminhando tais documentos até o dia 15 de Fevereiro de cada ano para a apreciação do Conselho Fiscal se este tiver sido instalado, e, se não, diretamente à Assembleia Geral;

f) nomear Comissões de Trabalho;

g) determinar à administração a elaboração ou reforma do Regimento Interno, observadas as disposições legais e estatutárias, submetendo-o à aprovação da Assembleia Geral;

h) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, do REGULAMENTO DO LOTEAMENTO e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembleias Gerais;

- i) apreciar e deliberar sobre diretrizes a serem seguidas para os processos judiciais em que a **ASSOCIAÇÃO** seja Autora ou Ré e levar ao conhecimento da Assembleia Geral;
- j) nomear procuradores para representar a **ASSOCIAÇÃO**, indicando os poderes específicos e o prazo de validade do mandato;
- k) aplicar sanções aos seus membros, por infrações eventualmente cometidas, em razão do exercício de suas funções, conforme disposto no Regimento Interno;
- l) suspender os profissionais contratados para exercer funções na ASSOCIAÇÃO em decorrência de descumprimentos das obrigações contratuais, sendo que, para a demissão/rescisão contratual deverão obter a ratificação da Assembleia Geral;
- m) tomar quaisquer outras providências a eles atribuídas neste Estatuto Social.

§ Único. Fica ressalvado que a Administradora Transitória poderá contratar profissionais ao seu critério, sem que tenha que submeter tal contratação à ratificação da Assembleia Geral. A ratificação da Assembleia, passará a vigorar a partir da eleição do primeiro Conselho da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 24. O mandato da Administradora Transitória vigorará pelo prazo de até 2 (dois) anos, a contar da conclusão das obras de implantação do **LOTEAMENTO**, dispensando-se a renovação de seu mandato a cada dois anos, a contar da data do presente Estatuto. O Conselho Diretor compõe-se de 05 (cinco) membros efetivos, com mandato de 2 (dois) anos, eleitos em Assembleia Geral Ordinária convocada para este fim, podendo ser reeleitos, permanecendo em seus cargos até a data da posse do novo Conselho Diretor eleito em Assembleia Geral. Na mesma Assembleia Geral Ordinária serão eleitos 2 (dois) Suplentes, que comporão o Conselho Diretor em caso de vacância dos membros efetivos, por morte, renúncia ou perda do mandato.

§ 1º Serão eleitos membros do Conselho Diretor os **ASSOCIADOS** mais votados, até ser completado o número de vagas. Os membros eleitos escolherão, entre si, aqueles que ocuparão os cargos de Presidente do Conselho, Vice Presidente, Primeiro, Segundo e Terceiro Secretários. Serão Suplentes os 2 (dois) mais votados, após o preenchimento das 05 (cinco) vagas para o Conselho Efetivo.

§ 2º Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de antiguidade no quadro social. Permanecendo o empate, observar-se-á o critério de idade, prevalecendo o mais idoso.

§ 3º Os Membros Suplentes preencherão as vagas no Conselho Diretor quando convocados pelo Presidente ou seu substituto, obedecida a ordem de suplência. A vaga definitiva será sempre preenchida pelo Suplente mais votado. Caso os Suplentes tenham tido o mesmo número de votos, a efetivação como membro permanente será definida nos termos do Parágrafo Segundo acima.

§ 4º Não sendo preenchidos todos os cargos do Conselho Diretor, convocar-se-á nova Assembleia Geral, no prazo de até 6 (seis) meses, para a eleição dos membros faltantes, período em que o Conselho Diretor funcionará com os membros eleitos, acumulando o Presidente do Conselho as funções do cargo que não tenha sido preenchido.

Artigo 25. Os cargos eletivos do Conselho Diretor somente poderão ser preenchidos por ASSOCIADOS, quando pessoa física maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de pessoa jurídica **ASSOCIADA** e que preencha esses requisitos.

Artigo 26. O Conselho Diretor reunir-se-á:

Ordinariamente:

a) dentro de 7 (sete) dias úteis a contar da data da realização da Assembleia Geral Ordinária que elegeu e deu posse aos membros eleitos do Conselho Diretor para distribuição dos respectivos cargos; e

b) no último bimestre de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária, Plano Administrativo e o Plano de Obras para o ano seguinte, além de fixar, para o dito ano, os valores das taxas de manutenção e de atividades desenvolvidas, para submeter à aprovação da Assembleia Geral; e

Extraordinariamente: para deliberar sobre assuntos de interesse social, especialmente, mas não se limitando a:

a) reajustes, revisões não primitivamente previstos do valor das taxas, complementações ou cobrança de taxas extraordinárias, quando necessário, para em seguida submeter à deliberação da Assembleia Geral;

b) julgar, em grau de recurso, os casos de aplicação de penalidades aos ASSOCIADOS, bem como fixar o valor das multas pecuniárias;

c) elaborar o Regimento Interno, assim como todas as reformulações, bem como demais Regimentos que se fizerem necessários para o bom funcionamento da ASSOCIAÇÃO, , levando à aprovação da Assembleia Geral;

- d) aplicar sanções aos seus membros, por faltas eventualmente cometidas, em razão do exercício de suas funções, conforme se dispuser no Regulamento Interno;
- e) instaurar processo administrativo a respeito da destituição de membro do Conselho Diretor que deva ser afastado, encaminhando-o, com relatório e parecer, à Assembleia Geral;
- f) instaurar processo administrativo a respeito da demissão/desligamento dos profissionais contratados para exercer funções na **ASSOCIAÇÃO** a fim de apurar irregularidades na atuação no desempenho de suas funções;
- g) interpretar este Estatuto Social e, quando necessário, suprir suas omissões, com relação às matérias de sua competência, bem como cumprir e fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais;
- h) escolher as características e desenhos das insígnias, bandeira, flâmula, distintivo e uniformes dos empregados do **CLUBE**;
- i) editar procedimentos para a aplicação de penalidades aos **ASSOCIADOS**, se entender necessário;
- j) recomendar a venda de bens móveis da **ASSOCIAÇÃO** à **ASSEMBLEIA** e se aprovada, autorizar a venda; e
- k) estabelecer procedimentos, preparatórios para a eleição dos Conselheiros e do Ouvidor da **ASSOCIAÇÃO**, tais como inscrição prévia dos candidatos aos cargos, data limite para tal inscrição e outras normas pertinentes, as quais deverão ser previamente divulgadas de forma a dar oportunidade a todos de exercerem seus direitos.

Artigo 27. A convocação para reuniões ordinárias será feita pelo Presidente do Conselho Diretor, ou substituto legal. As reuniões extraordinárias poderão ser convocadas: (i) pelo Presidente do Conselho, ou substituto legal; (ii) por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado; ou (iii) por 1/10 (um décimo) dos **ASSOCIADOS**.

§ Único. As reuniões do Conselho Diretor poderão ser assistidas por **ASSOCIADOS**.

Artigo 28. Compete às pessoas mencionadas no Artigo anterior convocar por meio de circulares as Reuniões do Conselho Diretor. O edital de convocação de referidas Reuniões será fixo no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência à realização da respectiva reunião e deverá indicar para conhecimento prévio a pauta dos assuntos a serem deliberados.

§ 1º Tratando-se de assunto urgente e de alta relevância a convocação poderá ser feita com apenas 8 (oito) horas de antecedência à realização da reunião, utilizando-se, para tal fim, qualquer meio de comunicação existente, desde que se comprove a correta expedição

§ 2º Nas reuniões a que comparecerem todos os membros do Conselho Diretor, a respectiva convocação ficará dispensada.

§ 3º O membro do Conselho Diretor ausente a uma reunião para a qual não tenha recebido a convocação poderá ratificar as decisões mediante declaração por escrito nesse sentido, quando, então, todos os atos praticados em referida reunião ficarão convalidados.

Artigo 29. Nas reuniões do Conselho Diretor, cada membro Efetivo tem direito a 1 (um) voto, cabendo, entretanto, ao Presidente, ou a seu substituto estatutário, quando no exercício da Presidência, o voto de desempate.

Artigo 30. As reuniões do Conselho Diretor serão instaladas em primeira convocação com a presença de todos os membros e, em segunda convocação, a ser realizada 30 (trinta) minutos após a hora fixada no respectivo edital, com, no mínimo, três Conselheiros.

§ 1º As deliberações do Conselho Diretor serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes.

§ 2º Os membros do Conselho Diretor não poderão votar nas reuniões ou nas Assembleias quando estiver em julgamento os interesses da **ASSOCIAÇÃO**, que conflitem com seus interesses particulares.

§ 3º A votação será nominal quando qualquer membro o requerer e o plenário assim o decidir. A transcrição em Ata de voto vencido, ou voto em separado, será feita somente por solicitação do seu autor.

Artigo 31. As reuniões do Conselho Diretor poderão ser realizadas com a participação de seus membros à distância, por reunião telefônica, videoconferência, via Internet, ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do membro do Conselho Diretor. Na ocorrência de qualquer uma destas hipóteses, a Ata da reunião será transmitida por fac-símile ou outro meio eletrônico, se assegurada a autenticidade da transmissão, aos membros do Conselho Diretor, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à **ASSOCIAÇÃO**, por fac-símile ou confirmada por meio eletrônico.

Artigo 32. Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho Diretor poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local, funcionando em sessão permanente. As deliberações

tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários, desde que observado, em cada uma delas, o quorum previsto neste Estatuto Social.

§ Único. A Secretaria deverá, com brevidade, dar aviso da ocorrência aos membros ausentes na reunião, por carta, fax, mensagem eletrônica, telegrama ou qualquer outro meio, e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone, dispensando-se a publicação de novos editais.

Art. 33. A representação da ASSOCIAÇÃO em Juízo ou fora dele, será exercida em conjunto pelo Presidente e Vice Presidente do Conselho Diretor ou pelo Vice Presidente e o Primeiro Secretário do Conselho Diretor. A ASSOCIAÇÃO poderá ser representada por procuradores com poderes específicos, sendo que para sua nomeação a ASSOCIAÇÃO será representada na forma retro indicada.

§ 1º A ASSOCIAÇÃO, representada na forma do “caput” deste Artigo, poderá praticar todos os atos e firmar quaisquer documentos, contratos ou instrumentos que importem em direitos e obrigações que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira para a ASSOCIAÇÃO.

§ 2º Com exceção dos mandatos para o foro em geral, todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados.

Artigo 34. Além das atribuições acima descritas, compete especificamente ao Presidente do Conselho:

- a) convocar as Assembleias Gerais, bem como qualquer órgão da ASSOCIAÇÃO, quando necessário;
- b) contratar os serviços necessários para administração da ASSOCIAÇÃO, sendo que para tanto deverá obter no mínimo três orçamentos, a serem apresentados à Assembleia Geral imediatamente posterior a contratação, e adotar as providências cabíveis ao eficiente entrosamento de todos os departamentos, e supervisionar a administração;
- c) transferir atribuições, que lhe são próprias, ao Vice Presidente do Conselho Diretor;
- d) assinar, juntamente com o Vice Presidente do Conselho Diretor e um Contador, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de Auditoria ou ao Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- e) promover anualmente, juntamente com o Vice Presidente do Conselho, a elaboração da Previsão Orçamentária e Plano Administrativo da ASSOCIAÇÃO;

- f) promover anualmente, juntamente com o Primeiro Secretário, o Plano de Obras da **ASSOCIAÇÃO**;
- g) indicar e destituir os membros das Comissões de Trabalho criadas pelo Conselho Diretor;
- i) receber as obras do **LOTEAMENTO**, em conjunto com o Segundo Secretário, e após vistoria conjunta com a equipe técnica da Loteadora.

Artigo 35. Compete ao Vice Presidente do Conselho Diretor:

- a) representar ou substituir o Presidente, quando por este designado e em suas ausências;
- b) supervisionar, em conjunto com o Presidente a atuação dos funcionários, empresas contratadas e seus prepostos no cumprimento de todas as suas funções e determinar a lavratura e subscrição de todas as Atas das reuniões do Conselho Diretor;
- c) examinar mensalmente, balancete do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO**, a relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer;
- d) assinar com o Presidente do Conselho e um Contador, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de auditoria externa ou ao Conselho Fiscal, se for o caso e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- e) promover anualmente com o Presidente do Conselho a elaboração da Previsão Orçamentária e Plano Administrativo da **ASSOCIAÇÃO**, e
- f) representar ou substituir qualquer dos Conselheiros Diretores no caso de vaga, ausência ou impedimento destes, ainda que temporários.

Artigo 36. Compete ao Primeiro, Segundo e Terceiro Secretários, indistintamente, decidir sobre quaisquer assuntos relacionados aos projetos e construções não especificados neste Estatuto ou no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**.

Artigo 37. O Conselho Diretor poderá criar Comissões de Trabalho como organismos de colaboração, para auxiliá-lo na consecução de funções executivas específicas e estabelecidas no ato de sua constituição, observados ainda os seguintes termos:

a) os membros das Comissões de Trabalho serão **ASSOCIADOS** pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos ou representantes legais de pessoa jurídica **ASSOCIADA**, serão nomeados no ato de criação das Comissões e poderão ser destituídos a qualquer tempo pelo Conselho Diretor que também indicará o membro Coordenador de Cada Comissão;

b) ao Coordenador do Conselho Diretor incumbirá organizar e dirigir os trabalhos da Comissão, reportando-se diretamente ao Presidente do Conselho; e

c) as Comissões de Trabalho não possuem qualquer representação legal para obrigar a **ASSOCIAÇÃO**, seja a que título for e as funções desempenhadas pelos membros das Comissões de Trabalho não serão remuneradas.

Artigo 38. Ocorrendo o afastamento ou a renúncia de qualquer membro o Conselho Diretor, será ele substituído pelo Suplente.

§ **Único.** O prazo do mandato do membro do Conselho preenchido pelo Suplente perdurará até o término do prazo do mandato previsto do conselheiro que estiver substituindo.

Artigo 39. Perderá automaticamente o mandato, o membro do Conselho Diretor que durante o ano civil, não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas e não encaminhar justificção escrita ao Presidente ou ao Vice Presidente do Conselho, ou não comparecer a 6 (seis) reuniões mesmo que justifique suas faltas. Os membros do Conselho Diretor poderão ser afastados do cargo, por seus pares, em caso de negligência no cumprimento de suas funções e/ou prática de atos de malversação, devendo ser lavrada Ata de Reunião do Conselho Diretor com a respectiva deliberação e indicação da substituição pelo Suplente.

§ **1º** Na hipótese de perda de mandato por membro do Conselho Diretor, será este substituído por um Suplente, nos termos deste Estatuto.

§ **2º** Caso o Conselho Diretor fique com menos de 3 (três) membros, nova Assembleia Geral deverá ser convocada para preencher os cargos faltantes, para o exercício pelo tempo remanescente previsto para o término do mandato.

§ **3º** O comparecimento dos membros do Conselho Diretor às reuniões será comprovado por meio de assinatura nas listas de presença.

Artigo 40. Será inelegível, durante 4 (quatro) anos, o membro do Conselho Diretor que perder o mandato nos termos do Artigo anterior, prazo este que será contado a partir da reunião em que sua ausência tenha homologado a perda do cargo.

Artigo 41. O Conselho Diretor poderá abrir procedimento administrativo para apuração de negligência no cumprimento de funções ou de malversação de recursos, mediante deliberação dos conselheiros, cabendo ao Presidente o voto de minerva. Caso o alvo do procedimento administrativo seja o Presidente do Conselho, os procedimentos terão início por deliberação do Vice Presidente em conjunto com dois Secretários. Para a apuração dos fatos será nomeada pelos Conselheiros uma Comissão de Trabalho composta por pelo menos 3 (três) Associados, referida Comissão concluirá e entregará aos Conselheiros que a tenham constituído, em até 30 (trinta) dias de sua constituição, um Relatório com Parecer Final. No prazo de até 5 (cinco) dias do recebimento do Relatório será convocada uma Assembleia Geral para deliberação sobre o procedimento administrativo.

Artigo 42. Ocorrendo renúncia coletiva, os Suplentes assumirão o Conselho Diretor, preenchendo os cargos de Presidente e Vice Presidente do Conselho Diretor, devendo, em tal caso, o novo Presidente convocar Assembleia Geral para a eleição de três Conselheiros Secretários, ou para a eleição de novo Conselho Diretor, o que será votado pela Assembleia.

DOS ADMINISTRADORES

Artigo 43. A **ASSOCIAÇÃO** será legalmente representada, em Juízo ou fora dele, perante terceiros, em repartições e autoridades federais, estaduais e municipais em conjunto pelo Presidente e o Vice Presidente do Conselho Diretor ou, pelo Vice Presidente e um Conselheiro Secretário, na forma ajustada no Artigo 33, alicerçada neste Estatuto Social, na legislação aplicável e nos documentos elaborados pelo Conselho Diretor e aprovados em Assembleia Geral conforme preconizado neste Estatuto.

§ 1º O Conselho Diretor poderá nomear procuradores para o exercício dos poderes atribuídos aos Conselheiros, podendo ser eles **ASSOCIADOS**, exceto os membros dos órgãos sociais ou funcionários da **ASSOCIAÇÃO**, com mandato de 1 (um) ano, podendo se renovado. O número de procuradores e a forma como assinarão será conforme o que for disposto no Regimento Interno.

§ 2º Caberá aos Procuradores, para os fins do disposto no “caput” acima, sempre em conjunto de 2 (dois), a assinatura de documentos que importem em obrigações para a **ASSOCIAÇÃO**, tais como contratos por instrumentos públicos ou particulares de prestação de serviços, fornecimento e contratos de trabalho.

§ 3º Caberá à Administração:

a) organizar e dirigir as funções da Tesouraria, mantendo sob sua guarda e responsabilidade os valores pertencentes à **ASSOCIAÇÃO**, promovendo a arrecadação de suas receitas, efetuando o pagamento das despesas e de serviços contratados e executados por terceiros;

- b)** manter em depósito bancário ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez e baixo risco os fundos disponíveis da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo em caixa estritamente o quanto for suficiente para o atendimento do movimento financeiro diário da **ASSOCIAÇÃO**;
- c)** proceder à escrituração contábil e financeira da **ASSOCIAÇÃO** por si, ou por funcionários contratados, desde que sob sua supervisão, o cadastro dos bens patrimoniais da **ASSOCIAÇÃO** em fichas, cumprindo-lhe assumir a responsabilidade pela guarda e conservação dos mesmos;
- d)** promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos **Associados**, pelos serviços de limpeza, manutenção, vigilância e todos os demais previstos dos Regulamentos e neste Estatuto, todos aprovados em Assembleia, inclusive valores a serem repassados à entidade conveniada;
- e)** Adotar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da **ASSOCIAÇÃO**, aprovadas pelo Conselho Diretor e informar à Assembleia Geral da **ASSOCIAÇÃO** todos os procedimentos judiciais;
- f)** apresentar ao Conselho Diretor mensalmente, balancete do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO**, **relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer**;
- g)** promover a elaboração do Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem apresentados ao Conselho Diretor, ao Conselho Fiscal, e à Assembleia Geral;
- h)** organizar e executar as funções da Secretaria, mantendo atualizados os cadastros dos Associados e os controles de transferências; supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, fiscalizando obediência ao projeto aprovado, reportando-se ao Conselheiro Primeiro Secretário;
- j)** aprovar os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis no **LOTEAMENTO**, observadas as normas **previstas em seu REGULAMENTO**;
- l)** estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área do **LOTEAMENTO**;
- m)** zelar pela manutenção e desenvolvimento das áreas ajardinadas e de preservação ambiental, de forma que todas as atividades diretas e indiretas da **ASSOCIAÇÃO** e dos prestadores de serviço não provoquem danos ambientais;

- n) estabelecer normas regulamentadoras da vigilância da área e portaria na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;
- o) garantir o adequado fluxo de comunicação pelos canais existentes, correio, livro de sugestões, e-mails e outros que vierem a ser criados;
- p) encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos **ASSOCIADOS** referentes ao trânsito no **LOTEAMENTO**;
- q) dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos **ASSOCIADOS**, frequentadores do **CLUBE** e demais dependências, além daquelas destinadas aos demais usuários do **CLUBE**, supervisionando as atividades sociais, inclusive bar e restaurante, fiscalizando a qualidade dos serviços prestados pelos concessionários, permissionários ou comodatários;
- r) promover, dirigir e orientar a integração social dos **ASSOCIADOS** e demais usuários do **CLUBE**, através de atividades sócio-culturais;
- s) promover festas e atividades sociais e orientar as atividades do **CLUBE**, como centro de convivência social;
- t) elaborar informativos dirigidos aos **ASSOCIADOS** com a adequada periodicidade;
- u) analisar e aprovar a solicitação de titulares de direito de uso de imóvel no **LOTEAMENTO** para uso do Clube, na qualidade de **USUÁRIOS PERMANENTES**;
- v) incrementar a prática esportiva no **CLUBE**, com caráter recreativo, zelando pelo aprendizado correto de suas diferentes modalidades, promover e supervisionar campeonatos no **CLUBE**;
- x) dar cumprimento aos programas e projetos assumidos como obrigações e/ou condicionantes durante e após o processo de aprovação do Empreendimento junto às autoridades municipais, Estaduais ou Federais, e
- z) dar prosseguimento aos programas sociais e ambientais assumidos pela Associação no âmbito e no entorno do Loteamento.

§ 4º Os Serviços necessários à administração serão contratados, com a remuneração ajustada e aprovada pelo Conselho Diretor, devendo a contratação do Administrador ser aprovada pela Assembleia Geral, sendo que para sua eventual rescisão de contrato em decorrência de descumprimento ou mesmo para rescisão imotivada, a decisão deverá ser aprovada por maioria dos Conselheiros Diretores.

SEÇÃO “C” – CONSELHO FISCAL

COMPOSIÇÃO

Artigo 44. O Conselho Fiscal compor-se-á de 3 (três) membros efetivos e 2 (dois) suplentes, todos ele associados da **ASSOCIAÇÃO**, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação.

§ 1º Observado o disposto no Parágrafo abaixo, os Suplentes substituirão os Efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo o cargo o Suplente mais antigo no quadro social. O prazo do mandato do Suplente perdurará até o final daquele previsto para completar o do Conselheiro que estiver substituindo.

§ 2º Ocorrendo destituição, perda de mandato ou renúncia de qualquer membro do Conselho Fiscal, e não havendo Suplentes na forma do disposto no Parágrafo Primeiro acima, será outro eleito por Assembleia Geral, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Os cargos do Conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por **ASSOCIADOS** devidamente registrados, pessoa física, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de **ASSOCIADOS** pessoa jurídica que preencham esses requisitos. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

Artigo 45. Ao Conselho Fiscal compete:

- a)** examinar trimestralmente os livros, documentos e balancetes encaminhados pelo Conselho Diretor, emitindo Parecer sobre tais documentos para apresentação à Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social;
- b)** examinar anualmente e emitir parecer sobre o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita e Despesa elaborados pelo Conselho Diretor, para apresentação à Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social;
- c)** praticar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto Social, no cumprimento fiel de suas funções, e
- d)** por manifestação favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros efetivos, convocar Assembleia Geral, se o Presidente do Conselho Diretor não o fizer no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de tal solicitação, por escrito.

§ 1º Perderá o mandato o Conselheiro Fiscal que, por 3 (três) vezes consecutivas ou 5 (cinco) alternadas durante o ano civil, faltar sem justificativa escrita, às reuniões fixadas, caso em que os demais Conselheiros, após comunicação da perda de mandato ao Conselheiro faltoso, convocará o Suplente para o preenchimento do cargo vago.

§ 2º Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros do Conselho Diretor ou seus cônjuges, seus parentes até terceiro grau, consangüíneos ou afins, bem como os que fizeram parte do Conselho Diretor imediatamente anterior.

Artigo 46. Enquanto o Conselho Fiscal não tiver sido instalado pela Assembleia Geral, suas funções serão desempenhadas por empresa externa de auditoria, contratada pelo Conselho Diretor, nos termos e condições do presente Estatuto Social.

SEÇÃO D – DAS COMISSÕES DE TRABALHO

Artigo 47. As Comissões de Trabalho são organismos de colaboração do Conselho Diretor, a quem caberá nomear seus membros ou destitui-los.

§ 1º . As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por associados, cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro “coordenador” de tal Comissão.

§ 2º . Ao “coordenador” incumbe organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Presidente do Conselho.

§ 3º. As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a Associação, seja a que título for.

SEÇÃO E – DO OUVIDOR

Artigo 48. O Ouvidor, subordinado à Assembleia Geral, é o representante dos Associados junto aos demais Órgãos da **ASSOCIAÇÃO**, sendo eleito na Assembleia Geral Ordinária que eleger o Conselho Diretor, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

§ 1º A Assembleia Geral Ordinária que eleger o Ouvidor lhe dará posse, sendo que o mandato será coincidente com o mandato do Conselho Diretor.

§ 2º Será eleito Ouvidor o candidato mais votado, e suplente o segundo mais votado que assumirá o cargo no caso de renúncia ou destituição do Ouvidor.

Artigo 49. O Ouvidor não pode acumular o cargo com o de membro de qualquer outro Órgão Social.

Artigo 50. Compete ao Ouvidor da **ASSOCIAÇÃO**:

- a) representar os Associados em seus pleitos junto à administração da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) agilizar a remessa de informações de interesse dos Associados ao seu destinatário;
- c) facilitar o acesso do Associado à Ouvidoria, simplificando procedimentos;
- d) encaminhar a questão ou sugestão apresentada à área competente, acompanhando a apreciação da mesma;
- e) ter livre acesso aos órgãos sociais e a toda documentação da **ASSOCIAÇÃO** para que possa acompanhar as soluções requeridas para cada situação;
- f) identificar pontos potenciais de melhoria no atendimento aos associados, propondo alterações de procedimentos diretamente ao setor ou Órgão demandados;
- g) atuar preventivamente em situações de conflitos;
- h) estimular a participação do Associado na fiscalização dos serviços prestados pela **ASSOCIAÇÃO**;
- i) manter, na página eletrônica da **ASSOCIAÇÃO**, quando implantada, mapa estatístico das suas atividades.

Artigo 52. O Ouvidor poderá participar de todas as reuniões dos demais órgãos sociais, cabendo a estes comunicarem-na nas mesmas condições da convocação dos membros.

Artigo 53. O Ouvidor somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, mediante a apreciação de solicitação conjunta dos membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, ou de Associados representando 1/10 do Quadro Social.

CAPÍTULO V – TAXAS.

Artigo 54. Os **ASSOCIADOS TITULARES** concorrem com as despesas necessárias ao bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**. Os valores devidos à **ASSOCIAÇÃO** serão sempre a título de taxas e abrangerão as despesas incorridas pela **ASSOCIAÇÃO** em sua área de atuação.

§ Único. Ficam isentos do pagamento das taxas devidas à **ASSOCIAÇÃO** os imóveis situados na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO** que venham a ser transferidos à Prefeitura Municipal, a qualquer concessionária de serviços públicos ou à própria **ASSOCIAÇÃO**, tais como as áreas de Portaria, da sede administrativa da Associação, a **ÁREA DE LAZER (CLUBE)**, áreas nas quais sejam implantados equipamentos públicos, desde que tais imóveis sejam destinados a servir ao **LOTEAMENTO**.

Artigo 55. Será cobrada dos **ASSOCIADOS TITULARES** taxa mensal denominada **TAXA DE MANUTENÇÃO** (tanto para lotes residenciais quanto comerciais), cujos valores serão fixos pelo Conselho Diretor na forma deste Estatuto Social e aprovadas em Assembleia Geral, referente ao custeio das despesas com conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação, manutenção da área de lazer e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do **EMPREENDIMENTO**. A **TAXA DE MANUTENÇÃO** será composta da forma a seguir:

- a) valor fixo por m² de área de terreno do **LOTEAMENTO**, multiplicando-se pela metragem de cada lote (tanto de lotes residenciais quanto comerciais);
- b) valor definido para manutenção da **ÁREA DE LAZER** (apenas para lotes residenciais, já que os adquirentes de lotes comerciais poderão utilizar o Clube).

§ 1º O item 'a' da **TAXA DE MANUTENÇÃO** será devido a partir da data de entrega do **LOTEAMENTO**, considerada, para todos os fins de direito, a data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **CBR 032** aos **ASSOCIADOS TITULARES** comunicando a conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** e o item 'b' a partir da conclusão das obras da **ÁREA DE LAZER**.

§ 2º Os valores que compõem a primeira **TAXA DE MANUTENÇÃO**, serão aprovados na Assembleia de Constituição da Associação e serão reajustados desde a data do registro do Loteamento no Oficial de Registro de Imóveis, até a data de Conclusão das Obras de Infraestrutura de acordo com a variação acumulada do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Os reajustes ocorrerão no dia 01 de cada ano civil, levando se em conta a variação ocorrida desde o último reajuste.

§ 3º A qualquer época, os valores das taxas e das atividades definidas neste Artigo, ou exercidas em geral pela **ASSOCIAÇÃO** poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio da cobrança extraordinárias e ou de obras, conforme vier a propor o Conselho Diretor, independentemente da indexação prevista no Parágrafo acima, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral.

Artigo 56. Os **ASSOCIADOS TITULARES** pagarão **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO** (tanto para lotes residenciais quanto comerciais), calculada com base no valor fixo por m² de área construída, referente à análise de adequação dos projetos de construção às regras e restrições urbanísticas, bem como com relação a eventuais alterações de projeto, conforme previsto no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**.

§ 1º A **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO** será devida em cada pedido de aprovação de projeto de construção, na forma do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, e pagável na formulação do pedido, observado o valor mínimo fixo pelo Conselho Diretor e aprovado em Assembleia.

§ 2º Em caso de alteração de projeto, será cobrada a **TAXA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO** pela análise de adequação da alteração às regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, no valor equivalente:

a) à **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO**, fixo por m² (tanto para lotes residenciais quanto comerciais), com base na área construída total do projeto, quando se tratar de alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área;

b) à **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO**, fixo por m² (tanto para lotes residenciais quanto comerciais) proporcionalmente à área alterada, quando se tratar de alteração menor ou igual a 50% (cinquenta por cento).

Artigo 57. Poderão ser cobradas dos **ASSOCIADOS TITULARES** (tanto para lotes residenciais quanto comerciais), contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão da realização de benfeitorias necessárias no **LOTEAMENTO** ou por déficit, visto estarem as despesas superando ou em vias de superar as receitas.

§ Único. As taxas ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento.

Artigo 58. Serão devidas pelos **ASSOCIADOS** titulares de lotes residenciais, as seguintes taxas, relacionadas à utilização das dependências do **CLUBE**:

a) **TAXA DE USUÁRIO PERMANENTE**, mensalmente, cujo valor será igual ao valor da **TAXA DE MANUTENÇÃO** definido no ítem “b” do Artigo 55 e será devida pelo **USUÁRIO PERMANENTE**, definido na forma do presente Estatuto; e

b) **TAXA DE USUÁRIO VISITANTE**, cujos valores poderão ser fixos em bases diárias, quinzenais ou mensais, definidos pelo Conselho Diretor.

Artigo 59. No caso de não pagamento na data do vencimento de qualquer valor devido à **ASSOCIAÇÃO** sobre os montantes devido será acrescido:

a) correção monetária calculada pro-rata die, conforme Parágrafo Primeiro abaixo;

b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; e

c) multa a ser definida pelo Conselho Diretor.

§ 1º A correção monetária será integral no dia de divulgação do índice adotado e proporcional a cada dia, até nova divulgação, quando será integral, e assim sucessivamente. Salvo deliberação em contrário do Conselho Diretor, será aplicada a variação positiva e acumulada do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, como indexador para cálculo da correção monetária, desde o vencimento dos valores em aberto até seu efetivo pagamento à **ASSOCIAÇÃO**.

§ 2º O Conselho Diretor poderá, ainda, regulamentar as formas de aplicação, diminuição ou anistia dos acréscimos sobre o atraso de pagamento.

§ 3º Para o cumprimento das obrigações acima previstas por parte dos **ASSOCIADOS TITULARES** e **USUÁRIOS PERMANENTES** e **VISITANTES**, a **ASSOCIAÇÃO** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive levando a protesto o débito não pago e promovendo o respectivo processo de execução.

§ 4º O não pagamento das taxas devidas, quer seja pelos **ASSOCIADOS TITULARES** acarretará, ainda, na aplicação das penalidades previstas no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**.

CAPÍTULO VI – CLUBE CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA RESIDENCIAL DOS IPÊS

Artigo 60. O **CLUBE CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA– RESIDENCIAL DOS IPÊS**, conforme estipulado no objeto do presente Estatuto Social e no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, é a denominação de uma área de lazer destinada à realização de atividades culturais, de lazer e entretenimento dos **USUÁRIOS**, precipuamente.

Parágrafo Único. Consideram-se **USUÁRIOS do CLUBE os ASSOCIADOS** e seus dependentes, os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus dependentes, e os **USUÁRIOS VISITANTES**, definidos nos Artigos deste Capítulo.

Artigo 61. A **ASSOCIAÇÃO** irá construir, instalar e manter no **CLUBE** edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação e atividades sociais, culturais e cívicas dos **USUÁRIOS**.

Artigo 62. O **CLUBE** será destinado ao uso dos **ASSOCIADOS TITULARES** de lotes residenciais, desde que em dia com os respectivos pagamentos da **TAXA DE MANUTENÇÃO** e demais taxas previstas na forma deste Estatuto Social, sujeitos, porém, às limitações do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**. Para tanto, a **ASSOCIAÇÃO** manterá sempre um cadastro atualizado, incluindo quais **ASSOCIADOS TITULARES** proprietários de lotes residenciais se encontram em situação de inadimplência e que, conseqüentemente, ficarão impedidos de usufruir o **CLUBE**.

Artigo 63. Os **USUÁRIOS PERMANENTES** serão (i) integrantes da estrutura familiar dos **ASSOCIADOS TITULARES** de lotes residenciais, desde que não se encaixem na figura de dependentes, conforme definido no presente Estatuto Social; e (ii) titulares de direito de uso de imóvel residencial no **LOTEAMENTO**, quer sejam eles locatários, comodatários e assemelhados, nas condições deste Estatuto e desde que tenham solicitado ao Conselho Diretor o direito de uso do **CLUBE**, na qualidade de **USUÁRIOS PERMANENTES**, para si e seus dependentes.

§ 1º A solicitação prevista no item (ii) deste Artigo deverá ser feita por escrito e será remetida ou entregue à **ASSOCIAÇÃO**, endereçada ao Conselho Diretor, para aprovação deste último em até 15 (quinze) dias do recebimento.

§ 2º Cada **USUÁRIO PERMANENTE** irá contribuir para a **ASSOCIAÇÃO** na forma estabelecida no presente Estatuto.

§ 3º A condição de **USUÁRIOS PERMANENTES** não lhes confere o direito de votarem ou serem votados em Assembleias da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 64. O **USUÁRIO PERMANENTE** perderá esta condição na hipótese de deixar de ser coproprietário de lote residencial ou titular de direito de uso de imóvel. O novo titular de direito de uso não sucederá o anterior **USUÁRIO PERMANENTE**, devendo, se assim decidir, solicitar sua admissão nos termos deste Estatuto.

Artigo 65. Os **USUÁRIOS PERMANENTES** poderão, a qualquer tempo, mediante notificação ao Conselho Diretor desligar-se do **CLUBE**, deixando de contribuir com o pagamento da taxa respectiva a partir do mês imediatamente subsequente à entrega da notificação, perdendo, desde então, o direito de usufruir do **CLUBE**.

Artigo 66. Consideram-se **USUÁRIOS VISITANTES** pessoas convidadas por **ASSOCIADOS** titulares de lotes residenciais ou por **USUÁRIOS PERMANENTES**, que somente poderão usar o **CLUBE** na companhia do **ASSOCIADO TITULAR** de lotes residenciais ou do **USUÁRIO PERMANENTE** que as tenha convidado, sendo que a permanência máxima de um **USUÁRIO VISITANTE** no **CLUBE** não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias por ano.

§ 1º A solicitação prevista neste Artigo deverá ser feita por escrito e será remetida ou entregue para aprovação ao Conselho Diretor.

§ 2º Os ascendentes do **ASSOCIADO TITULAR** de lotes residenciais ou do **USUÁRIO PERMANENTE**, que não se enquadrem como dependentes da forma do disposto no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, serão igualmente considerados como **USUÁRIOS VISITANTES**, observado que :

- a) estarão isentos da solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro anterior;
- b) estarão isentos do pagamento da taxa prevista no item (ii) do Artigo 55; e
- c) não estarão sujeitos ao prazo máximo de permanência no **CLUBE** estabelecido no “caput” deste Artigo.

Artigo 67. A **ASSOCIAÇÃO** poderá terceirizar a gestão do **CLUBE**.

CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 68. O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pelo Conselho Diretor no prazo previsto neste Estatuto Social e deverá ser aprovada em Assembleia Geral Ordinária.

§ 1º Não sendo aprovada a Proposta Orçamentária em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente Estatuto, até que a Assembleia Geral decida a respeito, inclusive, pela aplicação ou convalidação de forma retroativa, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou sucessivamente, qualquer índice oficial.

§ 2º Na hipótese de não aprovação da Proposta Orçamentária, nova proposta deverá ser apresentada à Assembleia Geral em até 60 (sessenta) dias, observadas as disposições do Parágrafo anterior.

§ 3º A **ASSOCIAÇÃO** criará no ano civil imediatamente após 03 (três) anos da primeira gestão dos Associados, que terá início após o término do mandato da Administradora Transitória, um Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação das taxas previstas no artigo 55, devida pelos **ASSOCIADOS**. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos **ASSOCIADOS** juntamente com os valores devidos à **ASSOCIAÇÃO** e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) das respectivas **TAXAS**.

§ 4º Atingido o montante previsto, o Conselho Diretor suspenderá a cobrança do Fundo de Reserva e quando ficar abaixo, recomençará a cobrá-lo. Havendo sobra em caixa, o Conselho Diretor, a seu critério, poderá optar pela suspensão da cobrança do Fundo de Reserva.

Artigo 69. A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação da Diretoria, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **ASSOCIAÇÃO** e Parecer do Conselho Fiscal, devendo ser submetida à aprovação da Assembleia Geral.

§ 1º Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.

§ 2º Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que onerem a **ASSOCIAÇÃO** em valor superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio

Vargas, ou outro valor que venha a ser estipulado pelo Conselho Diretor, deverão ser precedidos de tomadas de preços de, pelo menos, 3 (três) proponentes, salvo nos casos de fornecedor único de produtos ou de serviços ou nos casos de emergência. Deverão ficar consignados em ata os motivos determinantes do procedimento e ser entregues ao Presidente do Conselho, no prazo de 5 (cinco) dias, para que este dê ciência do fato a seus pares na primeira reunião que se realizar.

§ 3º Excepcionalmente, serão admitidas a aquisição de materiais ou a contratação de serviços de emergência, não previstas no Orçamento. Ocorrendo o fato, e desde que seu custo unitário seja superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, deverá o mesmo ser comunicado ao Presidente do Conselho, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente uma Assembleia Geral para a apreciação da matéria, que deverá ser acompanhada de justificativa e da indicação dos recursos para a respectiva cobertura.

§ 4º Os valores retro referidos serão corrigidos mensalmente, a partir da data do presente Estatuto Social, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, alternativamente, por qualquer índice oficial.

Artigo 70. A receita da **ASSOCIAÇÃO** será oriunda dos pagamentos das taxas definidas neste Estatuto Social, em decorrência das atividades exercidas ou colocadas à disposição pela **ASSOCIAÇÃO**, bem como de contribuições, doações e rendas eventuais.

§ Único. É defeso o uso de verbas da **ASSOCIAÇÃO** para fins estranhos aos seus objetivos.

Artigo 71. A despesa da **ASSOCIAÇÃO** abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se:

- a) o pagamento dos empregados contratados da **ASSOCIAÇÃO**; o pagamento de serviços a serem executados
- b) por terceiros, contratados pelo Conselho Diretor;
- c) a conservação normal dos bens do patrimônio social;
- d) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e
- e) os gastos decorrentes da existência da **ASSOCIAÇÃO**, seu funcionamento e administração.

Artigo 72. Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício. Poderão, entretanto, ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais

CAPÍTULO VIII – ADMINISTRAÇÃO TRANSITÓRIA DA ASSOCIAÇÃO.

Artigo 73. A **CBR 032 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“CBR 032”)** será a responsável pela administração da **ASSOCIAÇÃO** pelo prazo de até 2 (dois) anos a contar da entrega do **LOTEAMENTO** aos **ASSOCIADOS**. Na Assembleia Geral na qual a CBR 032 transmitirá a administração definitiva da **ASSOCIAÇÃO** aos **ASSOCIADOS**, o que ocorrerá no prazo retro ajustado, serão eleitos os membros do Conselho Diretor, do Conselho Fiscal e da Ouvidoria.

§ Único. A presente disposição, por exceção à Cláusula de mandato do Conselho Diretor, que é de 2 (dois) anos, dispensará a renovação do mandato da CBR 032 a cada 2 (dois) anos, pois as regras para a administração transitória já estão aqui estabelecidas, permanecendo a ora indicada na administração até a finalização do prazo ora ajustado. Assim sendo, somente após a eleição do primeiro Conselho Diretor, Conselho Fiscal e Ouvidoria, representados por Associados desta **ASSOCIAÇÃO** é que os mandatos deverão ser renovados a cada 2 (dois) anos.

Artigo 74. À **CBR 032**, até a realização da Assembleia Geral mencionada no Artigo 73, supra, ficam conferidos poderes para contratar terceiros, gerentes, empregados, ou assinar convênios, inclusive para serviços de vigilância e de manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS.

AUTORIZAÇÃO DA ASSOCIADA FUNDADORA

Artigo 75. As deliberações que impliquem em alteração a este Estatuto Social, referentes a :

- a) quorum de deliberação para aprovação das matérias;
- b) objeto social da **ASSOCIAÇÃO**;
- c) área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**;
- d) taxas devidas à **ASSOCIAÇÃO** e sua forma de apuração;

e) classes de Associados e as taxas por eles devidas; (vi) alienação ou oneração dos bens imóveis da Associação; alterações das **NORMAS URBANÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**; e

f) extinção da presente **ASSOCIAÇÃO**, somente poderão ser aprovadas com a concordância expressa da **ASSOCIADA FUNDADORA**, além da observância aos quóruns de aprovação.

Artigo 76. A CBR 032, por si ou por empresa de propósito específico da qual seja sócia ou acionista, poderá manter nas áreas do **LOTEAMENTO**, bem como na sede da **ASSOCIAÇÃO**, suas placas e sinais, inclusive luminosos, bem como equipe de corretores para comercialização de quaisquer imóveis integrantes do **LOTEAMENTO**.

Artigo 77. No caso de ser deliberada a dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, a Assembleia Geral decidirá sobre a eleição do Liquidante. A destinação do patrimônio líquido social integral será feita para a Santa Casa de Misericórdia local.

§ Único. Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os **ASSOCIADOS**.

Artigo 78. Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições das **NORMAS URBANÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER** acarretará aplicação de multas, as quais, previstas nos respectivos Regulamentos, serão aplicadas pelo Conselho Diretor.

§ Único. Os valores fixados para multas serão reajustados anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Diretor para proceder à sua revisão.

Artigo 79. Na hipótese de criação de lei superveniente que venha a reduzir o quorum de presença para a destituição dos administradores e alteração deste Estatuto Social, tais disposições passarão a ser aplicáveis ao presente Estatuto Social de imediato, sem que outra formalidade seja exigida.

Artigo 80. Os **ASSOCIADOS** não poderão ser admitidos como funcionários da **ASSOCIAÇÃO** e estes, por sua vez, não poderão ingressar no quadro social. É expressamente vedada a contratação, pela **ASSOCIAÇÃO**, com partes relacionadas aos Associados, de qualquer serviço ou fornecimento à **ASSOCIAÇÃO**, cabendo à Assembleia Geral a apreciação da matéria em caso de dúvidas, devendo, no entanto, ser respeitada a presente disposição estatutária.

Artigo 81. Fica estabelecido que as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** poderão utilizar, gratuitamente, a **ÁREA DE LAZER** para a realização de eventos para promover a alienação de lotes do **LOTEAMENTO**, ou de empreendimentos imobiliários a ser implantados nos lotes comerciais, pelo prazo de até 5 (cinco) anos a contar da conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO**.

Artigo 82. Fica eleito o foro da comarca de Uberlândia-MG, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Artigo 83. O presente Estatuto Social Consolidado foi aprovado em Assembleia Geral realizada no dia 11 de abril de 2.014.

ASSOCIADAS FUNDADORAS:

MIRAMONTES EUROPA LOTEAMENTO LTDA.

CBR 032 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Documento elaborado e visado pela advogada ANGELA MARIA STOQUE CAMAZANO
OAB.SP. 124.534 e CPF.MF 692.852.098-15