

ESTATUTO SOCIAL

ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO ASSOCIATIVA, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - Esta associação denomina-se “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**”, doravante aqui designada simples e abreviadamente **ASSOCIAÇÃO**, com prazo indeterminado de duração.

Artigo 2º - A **ASSOCIAÇÃO** tem sede e foro no município e comarca de Goiânia-GO, na Avenida Diógenes Dolival Sampaio (em frente ao Jardins Milão), s/nº, no Jardins Valência, não podendo manter escritórios, filiais e/ou representações em localidade diversa da acima consignada.

Parágrafo Único: A **ASSOCIAÇÃO**, com fins não lucrativos, não possui qualquer finalidade política ou religiosa, não faz distinção alguma quanto a raça, cor, condição social e credo, rege-se por este estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que à mesma são “aplicáveis”.

Artigo 3º - A **ASSOCIAÇÃO** tem atuação restrita à área "intramuros" (perímetro aprovado e definido junto à Prefeitura do Município de Goiânia) do loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, tendo por objeto preservar as características urbanísticas do empreendimento, conforme as restrições urbanísticas e condições especiais de uso estipuladas para o referido loteamento, atuando junto à comunidade e aos poderes públicos competentes a fim de:

I) zelar pela obediência às normas constantes do Regimento Interno;

II) administrar os serviços de vigilância; os serviços de limpeza, manutenção e desenvolvimento das áreas comuns e da portaria; serviços de limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas; e os serviços de conservação do muro e gradil periféricos, inclusive no caso de eventual reconstrução ou reparo dos mesmos;

III) aprovar as plantas e projetos arquitetônicos das residências que serão edificadas sobre os imóveis localizados no “**JARDINS VALENCIA**”, as quais deverão, necessariamente, ser previamente apresentadas pelos proprietários ou titulares dos direitos de tais imóveis;

IV) promover o desenvolvimento comunitário da **ASSOCIAÇÃO**, atuando junto a seus associados a fim de desenvolver a integração e a melhoria da qualidade de vida de todos;

V) promover a confraternização e a solidariedade entre os associados, estimulando a criação de meios para a perfeita inclusão de todos à “vida social” e à filosofia da **associação**, realizando atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas;

VI) gerir junto aos poderes públicos competentes, e/ou empresas concessionárias ou permissionárias de bens públicos ou prestadores desses serviços, a regular prestação dos mesmos, principalmente no que tange à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes institucionais da área abrangida pelo **JARDINS VALÊNCIA**, podendo, para tanto, ainda, subsidiariamente ou através de convênio com os mesmos poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços;

VII) orientar e fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pela área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**, tanto daquelas referentes ao uso do solo, quanto daquelas referentes ao direito de construir, restrições urbanísticas essas constantes do **REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO**, e que se fazem imperiosas à consecução dos objetivos dessa

associação, sendo, portanto, condições basilares e portadoras da essência da presente associação, de forma que a alteração das mesmas, como foram condicionadas originalmente, representa o desmantelamento da existência da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**;

VIII) adotar as normas de tráfego e estacionamento convenientes à comunidade da **ASSOCIAÇÃO**, desde que condizentes com as disposições do ordenamento jurídico aplicável, orientando e fiscalizando a observância de tais normas, providenciando junto aos Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal;

IX) observar as normas que regem loteamentos fechados;

X) representar, no âmbito de sua atuação, os legítimos interesses da entidade e de seus associados na qualidade de substituto processual, na forma dos dispositivos constitucionais, podendo, em juízo ou fora dele, em qualquer instância ou tribunal, propor ações, interpor recursos, discordar, concordar, transigir e/ou apresentar defesa nas contrárias.

Parágrafo Único: As atividades fins da **ASSOCIAÇÃO** serão sempre desenvolvidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis aos Poderes Públicos, sem, no entanto, caracterizar responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** perante os associados ou terceiros, por obrigações de fazer e/ou indenizar, que, por sua natureza, são do Poder Público.

Artigo 4º - O patrimônio da **ASSOCIAÇÃO** será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela **ASSOCIAÇÃO**, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições dos associados titulares ou de terceiros, e por bens doados à mesma pela **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** (lote e instalações da portaria, automóvel e motocicletas).

CAPÍTULO II DOS ASSOCIADOS

Artigo 5º - O quadro associativo será constituído pela **associada fundadora nata**, pelos **associados fundadores**, que são todos os demais subscritores dos atos constitutivos da **ASSOCIAÇÃO**, e pelos associados titulares, que serão todos os proprietários e os promitentes proprietários de lotes integrantes do loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**.

§ 1º: O requisito para ser associado titular é ser proprietário de lote(s) no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, sem distinção alguma, não sendo necessário pré-aprovação de nenhum órgão da **associação** para associar-se, apenas a comprovação junto à secretaria desta que é proprietário de algum lote(s), edificado(s) ou não, ou dos direitos atinentes a algum deles.

§ 2º: A **ASSOCIAÇÃO**, através de sua administração, poderá exigir como requisito ao novo associado, a assinatura de um termo de adesão. A assinatura de tal termo deverá ser levado ao conhecimento da Diretoria Executiva, a qual fornecerá ao “novo” associado uma cópia do Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO** e do Regimento Interno.

§ 3º: Os compradores e/ou compromissários compradores sucedem os titulares de domínio nos direitos e deveres de associado, da mesma forma que os cessionários e/ou promissários cessionários substituem os cedentes e/ou promitentes cedentes, desde que os títulos que tenham por objeto tais avenças atendam os requisitos legais e estatutários necessários.

§ 4º: Ao adquirir um lote no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, seja a que título for, adquire-se também a condição de associado, ainda que não expressamente consignado no

instrumento de transferência do imóvel, bem como todos os direitos e deveres a que se submete por força legal e por este Estatuto Social.

§ 5º: Da mesma forma, o associado que transferir o lote de sua propriedade no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, ou os direitos relativos a ele, perde sua condição de associado, porém continua solidário com o adquirente em todas as obrigações porventura pendentes até o ato da transferência, podendo ser cobrado destas como principal pagador que é.

§ 6º: Os compromissários compradores, cessionários e/ou promissários cessionários de um lote no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA** respondem pelos débitos dos compromissários vendedores, cedentes e/ou promitentes cedentes, em relação à **ASSOCIAÇÃO**, inclusive multas e juros moratórios.

§ 7º: A representação do **ASSOCIADO TITULAR** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de co-titularidade de lote(s) localizado(s) no **JARDINS VALÊNCIA**, será expressamente designado 1 (um) **ASSOCIADO TITULAR**, dentre os co-proprietários, para tanto. Já no caso de pessoa jurídica, a representação será exercida pelo representante legal ou por procurador outorgado para este fim.

§ 8º: Em caso de co-titularidade de lote(s) localizado(s) no **JARDINS VALÊNCIA**, a designação de um, dentre os co-titulares, como representante, em hipótese alguma subtrai ou isenta os demais de seus direitos e obrigações de associados, de forma que são todos titulares e respondem da mesma forma perante a **ASSOCIAÇÃO** e demais associados, sempre na qualidade de devedores solidários e principais pagadores de todas as obrigações perante a **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 6º - Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.

Artigo 7º - São direitos dos associados:

- I) freqüentar a sede do loteamento fechado e demais dependências permitidas, gozando de todas as regalias conferidas, nos termos disciplinados pelo presente Estatuto e pelo Regimento Interno;
- II) sugerir à administração a adoção de providências úteis aos interesses do loteamento;
- III) usufruir das facilidades e benefícios colocados à disposição dos associados;
- IV) recorrer, administrativamente, ao Conselho Deliberativo, de eventual multa que lhe seja imposta pela administração em função do Regimento Interno;
- V) participar das comissões permanentes ou temporárias;
- VI) usar das áreas públicas municipais internas, conforme sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, o presente Estatuto e o Regimento Interno;
- VII) comparecer às Assembléias Gerais ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições associativas e demais valores eventualmente devidos à administração;
- VIII) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações à administração ou à Diretoria Executiva acerca de questões atinentes à administração do loteamento;
- IX) fazer consignar no Livro de Atas da Assembléia Geral, ou no Livro de Reclamações, eventuais

críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do loteamento, solicitando à Diretoria Executiva, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

X) dispor ou onerar seus lotes, bem como transferir os direitos de sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre eles, independentemente de consentimento dos demais associados ou titulares de direito à aquisição de outros lotes, direito esse condicionado somente à anuência da **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** (enquanto ainda restarem dívidas das respectivas unidades junto à mesma) que figurará, necessariamente, como interveniente nos respectivos instrumentos, podendo desta forma:

a) alienar, prometer vender, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre o(s) seu(s) lote(s), podendo, nas mesmas condições, reivindicá-lo(s) das mãos de quem indevidamente o(s) detenha(m);

b) usar, gozar, fruir, dispor e recuperar a propriedade do modo que lhe(s) aprouver, desde que observadas as disposições legais, as deste Estatuto, do Regimento Interno e dos demais regulamentos do loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**;

c) dar em locação ou comodato, observadas as condições da legislação específica e deste Estatuto, em especial as disposições do “título aquisitivo” firmado junto à **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**.

Parágrafo Único. Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de associado serão exercidos por seu representante legal ou procurador.

Artigo 8º - Havendo demanda judicial entre o associado e a **ASSOCIAÇÃO**, o associado, para ser votado, deverá declarar a existência da ação no ato de inscrição de sua candidatura, apresentando cópia do processo.

§ 1º: Transitado em julgado a ação, e sendo a decisão contrária ao associado, este ficará impedido de ser votado até o cumprimento da decisão judicial.

§ 2º: Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior, e sendo o associado membro de algum órgão administrativo eletivo, será automaticamente afastado de seu cargo até o adimplemento da decisão judicial.

§ 3º: Todos os processos deverão ser de conhecimento do Conselho Deliberativo e dos associados em geral, devendo a Diretoria Executiva divulgar as partes e o objeto da ação a todos os associados, devendo, porém, ser atendido eventual sigilo processual determinado pela autoridade judiciária.

Artigo 9º - São deveres dos associados:

I) cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da **associação**, o Regimento Interno, o Código de Obras, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;

II) acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais, do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva;

III) pagar à **associação**, nos prazos fixados, os preços referentes à aprovação de projetos e a eventual alteração de projetos;

IV) pagar mensalmente à **associação** as contribuições, gerais ou específicas, e eventuais valores suplementares fixados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho Deliberativo;

V) pagar à administração, nos prazos fixados, as multas aplicadas por desrespeitar o Código de Obras e/ou o Regimento Interno, conforme percentual já preestabelecido neste Estatuto e/ou no Regimento Interno;

VI) colaborar com a perfeita e normal utilização das áreas públicas municipais internas à área de abrangência da **ASSOCIAÇÃO** e seus equipamentos, atentando-se, ainda, ao bem-estar coletivo dos associados;

VII) comunicar à administração as atualizações de seus endereços e a sub-rogação de suas responsabilidades;

VIII) dar integral desempenho às obrigações que lhe forem atribuídas pela Diretoria Executiva e/ou pelo Conselho Deliberativo, quando nomeado para integrar Comissões de Trabalho da **associação**.

§ 1º: As contribuições, gerais ou específicas, mensais, serão devidas em função de cada unidade residencial, calculada pela área, em metro quadrado, de cada lote de cada proprietário.

§ 2º: A renúncia de qualquer dos associados aos seus direitos associativos, em hipótese alguma valerá como escusa que o exonere do cumprimento de seus deveres e de suas obrigações perante a **Associação** e o loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, principalmente do pagamento dos encargos, das contribuições e eventuais multas a que ficar obrigado em função deste Estatuto e demais normas da **ASSOCIAÇÃO** e do loteamento, de forma que obrigam-se pelo pagamento dos valores devidos à **ASSOCIAÇÃO** todos os proprietários, promitentes proprietários, cessionários e promitentes cessionários dos direitos do(s) lote(s), ainda que não residam no loteamento, já que todos os imóveis aproveitam-se diretamente de todos os serviços e benesses da **ASSOCIAÇÃO**.

§ 3º: O associado em débito com a associação, seja de que natureza for, não poderá votar e ser votado.

Artigo 10 - O Regimento Interno (o qual se subdivide em dois Tomos, sendo: Tomo I – Das Restrições Urbanísticas – e Tomo II – Das regras de Convivência) disporá sobre o uso pelos associados dos serviços, vantagens e benefícios da **associação**, sobre as contribuições, gerais e/ou específicas, que deverão ser pagas obrigatoriamente pelos associados para o bom funcionamento da **associação**, bem como as demais obrigações de cada dos associados perante a **ASSOCIAÇÃO** e a coletividade.

Parágrafo Único: A fixação de contribuições, gerais ou específicas, ambas obrigatórias, deverá ser estabelecida pela Diretoria Executiva e revisada pelo Conselho Deliberativo, que resolverá também sobre a forma de sua cobrança.

Artigo 11 - A não observância do Estatuto Social e do Regimento Interno implicará na aplicação, pela Diretoria Executiva, das providências que couberem ao caso, judiciais ou extrajudiciais, inclusive e especialmente, tudo conforme a gravidade da falta cometida, apurada em processo interno sumário, no qual será ouvido o interessado, com direito a recurso ao Conselho Deliberativo.

§ 1º: A Diretoria Executiva é o órgão responsável pela aplicação de penalidades aos associados, porém, em caso de reiteradas faltas, ou pela gravidade de uma delas, o caso deverá ser levado para apreciação do Conselho Deliberativo, o qual decidirá pela melhor pena aplicável.

§ 2º: Decidindo o Conselho Deliberativo pela exclusão do associado, tal apreciação se dará conforme o seguinte procedimento:

I) será formada uma comissão processante, composta por 3 (três) membros dentre os do Conselho Deliberativo e/ou da Diretoria Executiva;

II) a comissão será dirigida por um coordenador escolhido dentre os nomeados, tendo 30 (trinta) dias para realizar as diligências necessárias e deliberar;

III) se ao final a deliberação da comissão recomendar a exclusão, o Conselho Deliberativo convocará Assembléia Geral Extraordinária, de imediato, para que os associados possam deliberar sobre a exclusão, aprovando-a ou não, já em grau de recurso.

§ 3º: O associado que for submetido ao processo de exclusão terá direito à ampla defesa em todas as fases do rito, inclusive durante a Assembléia Geral; porém, da decisão desta não caberá recurso.

CATEGORIAS ESPECIAIS DE ASSOCIADOS

Artigo 12 – Nos termos do Artigo 55 do Código Civil Brasileiro, a **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** e os **ASSOCIADOS FUNDADORES** constituem categorias com vantagens especiais dentre os associados da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**. Tais vantagens especiais se traduzem da seguinte maneira prática:

I – A ASSOCIADA FUNDADORA NATA, em função de ser a empreendedora do loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, proprietária da marca e do padrão **JARDINS** de condomínios e loteamentos fechados, marca esta posta a disposição desta **ASSOCIAÇÃO** como forma de traduzir o modelo comunitário, o estilo e a qualidade de vida diferenciada proporcionada por um empreendimento com o padrão **JARDINS**, faz jus às seguintes vantagens especiais:

- a) o loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA** foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia e conceito empregados nos residenciais horizontais **JARDINS** pela **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** e/ou por outras empresas do Grupo FGR, sendo a utilização da marca designativa **JARDINS** uma concessão da empreendedora à **associação** e aos associados, não podendo ser utilizada de outra forma. Em função disto, quaisquer alterações às disposições deste Estatuto e do Tomo I do Regimento Interno do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA** deverão ser previamente analisadas e expressamente autorizadas pela **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, afim de que tais alterações possam ser discutidas em Assembléia e efetivadas, especialmente e principalmente se tratarem de disposições referentes às Restrições Urbanísticas, afastamentos de divisas, ocupação, características das edificações, Manual do Construtor, necessidade de aprovação prévia de qualquer projeto construtivo nos lotes, etc, e quaisquer outras deliberações que, porventura, ainda que indiretamente, possam afetar o conceito proposto pela empreendedora ao loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**;
- b) poderá votar e ser votada, como associada que é, enquanto durar a **ASSOCIAÇÃO**, independente de possuir lote no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, podendo, ainda, portanto, através de representante seu legalmente constituído, ocupar cargo eletivo em qualquer dos órgãos associativos;
- c) a simples qualidade de **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** garante à mesma a possibilidade de sempre contabilizar como seu um voto em todas as deliberações da Assembléia Geral, ainda quando não mais for proprietária de lote no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**. Enquanto ainda for proprietária de lote no referido loteamento, os votos da **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** serão contabilizados da mesma forma que dos demais associados, porém adicionado de um mais;
- d) as disposições dos incisos III, IV e V do Artigo 9º acima não se aplicam à **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, exceto se a mesma for proprietária de lote no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**;

- e) a **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, em hipótese alguma, independente dos motivos apontados para tanto, poderá ser excluída dessa associação, ainda que por deliberação da Assembléia Geral.

II – Os ASSOCIADOS FUNDADORES fazem jus às seguintes vantagens especiais:

- a) poderão votar e ser votados, como associados que são, enquanto durar a **ASSOCIAÇÃO**, independente de possuírem lote(s) no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, podendo, ainda, portanto, ocuparem cargo eletivo em qualquer dos órgãos associativos;
- b) a simples qualidade de **ASSOCIADOS FUNDADORES** garante aos mesmos a possibilidade de sempre contabilizarem como seu um voto em todas as deliberações da Assembléia Geral, ainda que não sejam proprietários de lote(s) no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**. Sendo proprietários de lote(s) no referido loteamento, seus votos serão contabilizados da mesma forma que dos demais associados, porém adicionados de um mais;
- c) as disposições dos incisos III, IV e V do Artigo 9º acima não se aplicam aos **ASSOCIADOS FUNDADORES**, exceto se os mesmos forem proprietários de lote(s) no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**;
- d) os **ASSOCIADOS FUNDADORES**, em hipótese alguma, independente dos motivos apontados para tanto, poderão ser excluídos dessa associação, ainda que por deliberação da Assembléia Geral.

DA EXCLUSÃO E DEMISSÃO DOS ASSOCIADOS

Artigo 13 - A exclusão e ou demissão dos associados se fará pela venda, doação, perda ou outro ato pelo qual o associado deixe de ser proprietário de sua unidade no loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA** ou de direitos seus sobre a unidade. Poderá ainda ser excluído ou demitido conforme as disposições do Artigo 11 acima.

Artigo 14 - A Diretoria Executiva poderá aplicar aos associados a pena de advertência ou suspensão das atividades sociais, pelo prazo de até 90 (noventa) dias, mediante prévia aprovação da maioria dos seus membros.

Artigo 15 - O associado é responsável perante a **Associação** pela conduta de seus representantes, familiares, visitantes e funcionários.

CAPÍTULO III DOS ÓRGÃOS ASSOCIATIVOS

Artigo 16 – A **ASSOCIAÇÃO** possui os seguintes órgãos:

- a) Assembléia Geral;
b) Conselho Deliberativo;
c) Diretoria Executiva;
d) Conselho Fiscal, se for criado;
e) Comissões de Trabalho.

Parágrafo Único: Incumbe a todos os órgãos, dentro de seus campos de atividade estatutariamente estabelecidos, conjugarem esforços no sentido de serem atingidos os objetivos da **associação**.

Artigo 17 - Todos os cargos do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva, Conselho Fiscal e das Comissões de Trabalho, serão exercidos sem qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

§ 1º: Os membros do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva, Conselho Fiscal, Comissão de Trabalho e demais membros, não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da **ASSOCIAÇÃO** em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; entretanto, respondem civil e penalmente perante a associação quando agirem com dolo, violação da lei ou dos Estatutos da **Associação**, respeitado o devido processo legal.

§ 2º: Qualquer cargo eletivo, obrigatoriamente, somente poderá ser ocupado por um associado, seja marido, esposa ou companheira, desde que devidamente considerado associado conforme os termos aqui definidos, sendo elegível apenas um dos associados por imóvel ou imóveis, se porventura possuírem mais de um. Se o associado for pessoa jurídica, a mesma se fará representar perante a administração do residencial através do representante legalmente constituído.

§ 3º: Independente do tipo da perda de mandato, inclusive por renúncia, de membro de qualquer um dos órgãos da **associação**, este ficará impedido de participar como candidato a novo cargo eletivo por um período de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da data efetiva do desligamento.

Artigo 18 - As condições e normas para que o associado use do seu direito de se candidatar a qualquer cargo eletivo, o período de duração do mandato de cada um dos órgãos, forma da eleição e outros inerentes ao assunto, bem como as penalidades a que estarão sujeitas os membros eleitos, são as que constam deste estatuto.

§ 1º - Para o preenchimento de cargos nos órgãos administrativos da **associação** serão formadas chapas, cujo número de candidatos constam nos títulos que tratam de cada um dos respectivos órgãos.

§ 2º - A Assembléia Geral poderá deliberar quanto ao melhor critério para o formato das chapas para a eleição.

§ 3º - Na Assembléia Geral Ordinária em que for realizada a eleição, cada associado com direito a votar receberá tantas cédulas quantos votos tiver direito.

§ 4º - Ocorrendo empate entre as chapas, será vencedora aquela que tiver o maior número de membros presentes no local da Assembléia Geral no momento do encerramento da apuração e contagem dos votos. Caso ocorra novo empate, a decisão será através de sorteio, devendo ser levado a termo na ata da Assembléia Geral todo o processo de desempate.

§ 5º - A eleição se dará por meio de escrutínio secreto. A apuração e contagem dos votos se dará imediatamente após o encerramento do horário fixado para a votação, pelo presidente da Assembléia Geral, que anunciará o resultado imediatamente após o encerramento de todo o procedimento, devendo leva-lo a termo na ata da Assembléia Geral.

Artigo 19 - As regras do processo eleitoral somente poderão ser alteradas pela Assembléia Geral Extraordinária, sendo que, para tanto, se exigirá a aprovação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos dos associados. Estas alterações somente regerão o processo eleitoral que ocorrer a no mínimo 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a data da assembléia em que ocorrerem tais alterações.

Artigo 20 - Se a **ASSOCIAÇÃO** dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos associados em Assembléias 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. Para tanto, a comunicação do voto do associado deve ser feita diretamente ao Presidente da Assembléia que consignará expressamente essa ocorrência na ata.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 21 - A Assembléia Geral é o órgão soberano da **ASSOCIAÇÃO**, sendo constituída por todos os associados, os quais para serem votados e votar em deliberações e reuniões deverão estar quites com a tesouraria da **associação**.

Parágrafo Único: A Assembléia Geral reunir-se-á:

I) ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos (06) seis primeiros meses do ano, para aprovação das contas do ano anterior;

II) ordinariamente a cada 02 (dois) anos, aproveitando-se da reunião para aprovação das contas do ano anterior, a fim de eleger o Conselho Deliberativo, exceto durante o transcorrer do mandato do 1º (primeiro) Conselho Deliberativo eleito, vez que o mesmo terá duração de 04 (quatro) anos;

III) extraordinariamente, quando convocada pela Diretoria Executiva ou por 1/5 (um quinto) da totalidade dos associados ou pela unanimidade do Conselho Deliberativo.

Artigo 22 - As deliberações da Assembléia Geral obrigam os associados, bem como os demais órgãos da **associação**.

§ 1º - As deliberações da Assembléia Geral obrigam inclusive os associados dela ausentes.

§ 2º - As deliberações da Assembléia Geral somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembléia Geral, convocada especialmente para tanto, atentando-se, porém, para o quorum adiante exigido para tal.

§ 3º: As deliberações serão tomadas por meio de voto dos associados.

Artigo 23 - Os votos dos associados serão indivisíveis e tomados de acordo com os seguintes critérios:

a) os votos dos associados são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele (as duas devem ser adicionadas), sendo que a cada **380 m² (trezentos e oitenta metros quadrados)**, desprezadas as frações, corresponde um voto;

b) os votos somente serão considerados como número inteiro, sendo que qualquer arredondamento somente se fará "para menos".

Artigo 24 - As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Conselho Deliberativo, por unanimidade da Diretoria Executiva ou por 1/5 (um quinto) da totalidade dos associados, mediante edital de convocação 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 Assembléia Geral deverá ser publicado com a antecedência mínima de dez (10) dias da data de sua realização, através de jornal de grande circulação de Goiânia-GO, e comunicado, via carta registrada, a todos os associados. Este edital deverá também ser fixado no quadro de avisos do loteamento, afixado na portaria do **RESIDENCIAL JARDINS VALÊNCIA**, e, sempre que possível, deverá ser incluído no boleto de pagamento da contribuição mensal um aviso sobre a realização da assembléia.

§ 2º: O edital acima referido deverá, desde logo, consignar horários diferentes para a instalação da Assembléia Geral em primeira e em segunda convocação, bem como o quorum exigido para cada instalação.

§ 3º: Em segunda convocação a Assembléia Geral instalar-se-á no mesmo dia da primeira convocação, 30 (trinta) minutos após.

Artigo 25 - A Assembléia Geral será instalada pelo Diretor Presidente, quando convocada pela Diretoria Executiva, pelo Presidente do Conselho Deliberativo, quando por este convocada, ou pelo associado com direito ao maior número de votos dentre aqueles que convocaram a dita assembléia (em caso de empate destes, aquele que o grupo “convocante” indicar).

§ 1º: O Presidente da Assembléia convidará um Secretário e, se for o caso, tantos outros quanto necessário para a realização e andamento dos trabalhos.

§ 2º: A representação de associado na Assembléia Geral, por meio de procuração particular ou instrumento público, será permitida, independente do número de votos a que tenha direito o representado, e desde que depositado o instrumento nas mãos do Presidente da Assembléia Geral anteriormente ao início desta. Sendo o procurador também associado, este poderá votar por si e pelo representado, daí computando-se os votos de forma independente.

§ 3º: Somente poderão votar e ser votados os associados regularmente registrados nos livros sociais da **ASSOCIAÇÃO** até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembléia.

Artigo 26 - Compete privativamente à Assembléia Geral Ordinária, aí se limitando sua competência:

I) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo;

II) apreciar e deliberar, mediante convocação do Conselho Deliberativo (não o fazendo este, mediante convocação de 1/5 – um quinto – da totalidade dos associados), em caráter final, as contas do exercício anterior.

Parágrafo Único: Antes de submetido à Assembléia Geral Ordinária, as contas do exercício anterior deverão ter sido previamente apreciadas pelo Conselho Deliberativo, que terá atribuição de Conselho Fiscal, com a emissão de parecer não vinculante.

Artigo 27 - Compete à Assembléia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da **ASSOCIAÇÃO** e, privativamente:

I) sobre alteração ou reforma do Estatuto da **Associação** e do Tomo I do Regimento Interno do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**, após autorização expressa da **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** (nos termos do Artigo 12, I, “a”, última parte) e parecer do Conselho Deliberativo, sendo exigido o voto unânime dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim, não podendo a mesma deliberar, em primeira convocação, sem a presença de 2/3 (dois terços) dos associados, ou sem a maioria absoluta dos associados, 50% (cinquenta por cento) mais um, nas convocações seguintes;

II) destituir os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo e os membros da Diretoria Executiva, sendo exigido o voto concorde de 2/3 (dois terços) dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim, não podendo a mesma deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de 1/3 (um terço) dos associados nas convocações seguintes;

III) sobre alteração do Tomo II do Regimento Interno, sendo exigido o voto concorde da maioria absoluta dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim,

não podendo a mesma deliberar, tanto na primeira, quanto na segunda convocação, com menos de 1/3 (um terço) dos associados;

IV) sobre alienação dos bens da **associação** e ou constituição de ônus reais sobre eles, após parecer do Conselho Deliberativo, exigindo-se, necessariamente, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente para esse fim;

V) durante a realização das Assembléias, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos, interpretações que vincularão os demais órgãos da **associação** e deliberar sobre a dissolução da **associação** e eleger o liquidante;

VI) deliberar, em grau de recurso, acerca de eventual exclusão de associado da **ASSOCIAÇÃO**, sendo exigido o voto concorde da unanimidade dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária (exceto o voto do “associado executado”), especialmente convocada para esse fim, não podendo a mesma deliberar, em primeira convocação, sem a presença de 2/3 (dois terços) dos associados, ou sem a maioria absoluta dos associados, 50% (cinquenta por cento) mais um, nas convocações seguintes.

§ 1º: A **associação** somente será dissolvida mediante aprovação pela unanimidade da totalidade dos votos dos associados, inclusive daqueles em débito com a administração do loteamento.

§ 2º: Deliberada a dissolução da **associação**, a Assembléia Geral decidirá, também, sobre a eleição do liquidante, bem como a destinação do patrimônio líquido da **associação**.

§ 3º: Deliberações quanto à mudança da destinação do **Residencial Jardins VALÊNCIA**, bem como de qualquer unidade imobiliária integrante do mesmo (lotes, áreas públicas municipais ou portaria), depende da aprovação pela unanimidade da totalidade dos votos dos associados, inclusive daqueles em débito com a administração do loteamento, além de prévia autorização legal.

Artigo 28 - O procedimento para a destituição de qualquer membro de um dos órgãos da **associação** deverá, obrigatoriamente, adotar o seguinte rito:

I) será formada uma comissão processante, composta por 3 (três) membros dentre os do Conselho Deliberativo e/ou da Diretoria Executiva;

II) a comissão será dirigida por um coordenador escolhido dentre os nomeados, tendo 30 (trinta) dias para realizar as diligências necessárias e deliberar;

III) se ao final a deliberação da comissão recomendar a destituição, o Conselho Deliberativo convocará Assembléia Geral Extraordinária, de imediato, para que os associados possam deliberar sobre a destituição, aprovando-a ou não.

Parágrafo Único: O membro que for submetido ao processo de destituição terá direito à ampla defesa em todas as fases do rito, inclusive durante a Assembléia Geral; porém, da decisão desta não caberá recurso.

Artigo 29 - As Assembléias Gerais, Ordinária e Extraordinária, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima da metade mais um dos associados, e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, salvo quando o assunto exigir diversamente, de acordo com o que constar neste estatuto, comprovando-se o número de associados através do livro de presenças.

§ 1º: As deliberações nas Assembléias Gerais serão tomadas por maioria simples de votos dos associados presentes à mesma, metade mais um, salvo quando o assunto requerer outro número e de acordo com o que constar neste estatuto.

§ 2º: Os associados que se ausentarem no transcorrer da mesma sujeitam-se às decisões dos demais associados.

§ 3º: A votação da Assembléia Geral será feita por escrutínio secreto quando versar sobre eleições para preenchimento de vagas dos membros do Conselho Deliberativo, destituição desses membros, ou quando tratar-se de decisões de alguns dos Órgãos da **associação** julgados a nível de recurso. Nos demais casos a votação será na forma pela qual deliberar a Assembléia Geral.

§ 4º: Sendo secreto o sufrágio, o Presidente da Assembléia poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras dos votos, designando-lhes Presidentes e Escrutinadores.

Artigo 30 - Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio, pelo secretário da mesa, e na respectiva Ata, assinada pelos membros da mesa, devendo ser aprovada imediatamente após o encerramento dos trabalhos.

§ 1º: A Assembléia Geral poderá autorizar a mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, delegando poderes a 03 (três) associados presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la, ficando-lhe cominado, nesse caso, o prazo de 5 (cinco) dias úteis para entrega na Secretaria.

§ 2º: Para efeito de quorum de instalação da Assembléia Geral, considera-se o número de associados presentes, porém, para efeito de deliberações nas votações, o quorum considerado é a somatória do número dos votos de cada um dos associados presentes à mesma e em condição de votar, exceto naquelas deliberações que exigirem consideração diversa, na forma deste estatuto.

DOS ADMINISTRADORES

Artigo 31 - Os administradores da **associação** são todos os membros do Conselho Deliberativo, eleitos em Assembléia Geral Ordinária pelos associados, e da Diretoria Executiva, indicada pelo Conselho Deliberativo, cujas atribuições e competências constam neste estatuto.

I) a Associação será administrada por uma Diretoria Executiva composta por 03 (três) membros, e pelo Conselho Deliberativo, composto por 05 (cinco) conselheiros efetivos e 05 (cinco) conselheiros suplentes.

Artigo 32 - As condições e normas para que o associado use do seu direito de se candidatar a qualquer cargo eletivo; o período de duração do mandato de cada um dos órgãos; forma da eleição e outros inerentes ao assunto, bem como as penalidades que estarão sujeitos os membros eleitos, são as que constam deste Estatuto:

Parágrafo Único: O presidente da mesa que estiver dirigindo a Assembléia Geral Ordinária deverá, antes de iniciada a votação, esclarecer sobre as normas da eleição, indicando o local da votação, lembrando que as cédulas preenchidas incorretamente terão seus votos anulados.

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Artigo 33 - O Conselho Deliberativo é órgão representativo dos associados, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da **associação**, excluindo unicamente os privativos da Assembléia Geral, constituindo-se e com competência de acordo com o que constar neste estatuto.

Parágrafo Único: Os membros do Conselho Deliberativo não serão remunerados.

Artigo 34 - O Conselho Deliberativo será composto por 05 (cinco) membros efetivos e 05 (cinco) membros suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 04 (quatro) anos, na primeira gestão, e de 02 (dois) anos nas gestões seguintes, necessariamente associados (ou representantes de pessoas jurídicas que sejam associadas).

Artigo 35 - Os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo eleitos tomarão posse em reunião do próprio Conselho, a qual deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a data da realização da eleição.

§ 1º: Nesta reunião de posse, a qual deverá ser aberta pelo Presidente do Conselho Deliberativo que exercia o cargo no último ano, o “novo” conselho, após já ser empossado, deverá eleger a mesa diretiva, a qual será composta por 01 (um) Presidente e 01 (um) Vice-Presidente.

§ 2º: A mesa diretiva eleita terá mandato de 4 (quatro) anos, na primeira gestão, e de 02 (dois) anos, nas gestões seguintes.

§ 3º: Os membros suplentes do Conselho Deliberativo substituirão os efetivos, preenchendo suas vagas, temporária ou definitivamente, mediante convocação do Presidente do Conselho Deliberativo. Quando a substituição for temporária, tão logo o membro efetivo reassuma sua vaga, o suplente voltará para a suplência, mas, se a substituição for definitiva, o suplente ocupará a vaga até o final do mandato do conselheiro efetivo que foi substituído. Se o conselheiro efetivo substituído fizer parte da mesa diretiva, o seu cargo nesta será ocupado mediante nova eleição em que concorrerão os membros efetivos “primitivos”.

Artigo 36 - O Conselho Deliberativo não tem funções executivas, exceto no que tange às atribuições de Conselho Fiscal, ficando assegurado, porém, aos Conselheiros, através de sua mesa diretiva, solicitar informações à Diretoria Executiva mediante requerimento escrito dirigido ao presidente desta última.

Artigo 37 - É permitida a reeleição dos conselheiros e respectivos suplentes.

Artigo 38 - Compete ao Conselho Deliberativo:

I) eleger sua mesa diretiva;

II) eleger e empossar a Diretoria Executiva, cujo mandato na primeira gestão será de 4 (quatro) anos e nas gestões seguintes de 02 (dois) anos;

III) deliberar sobre os casos omissos neste estatuto, ressalvados, porém, os assuntos de competência privativa da Assembléia Geral;

IV) fixar os valores e condições de arrecadação das contribuições gerais ou específicas aprovadas pela Diretoria Executiva, bem como os das multas e penalidades por atraso nos pagamentos;

V) emitir parecer prévio sobre qualquer reforma do Estatuto Social, Regimento Interno e Códigos de Obras, a ser submetida a matéria sobre reforma do Estatuto Social à Assembléia Geral;

VI) deliberar sobre os recursos interpostos pelos associados contra os atos praticados pela Diretoria Executiva;

VII) emitir parecer prévio sobre aquisição, construção ou alienação de bens imóveis e móveis, e operações que importem na constituição de ônus reais sobre bens da **Associação**, ou comprometimentos de natureza financeira para esta, na forma do inciso IV do Art. 27 deste Estatuto Social;

VIII) tipificar novas infrações aos dispositivos do Estatuto Social e do Regimento Interno, além daquelas já tipificadas, definindo as penalidades aplicáveis;

IX) criar novas categorias de associados;

X) interpretar as disposições deste estatuto, quando necessário, ressalvados, porém, os assuntos de competência privativa da Assembléia Geral;

XI) apreciar, na qualidade de Conselho Fiscal da **ASSOCIAÇÃO**, o Relatório Financeiro, o Balanço Geral, o Demonstrativo de Receita e Despesa, e as Contas apresentadas pela Diretoria Executiva, até o final do primeiro trimestre de cada ano (se houver a realização de Auditoria Independente, apreciar o relatório produzido) emitindo seu parecer de cada apreciação para posterior deliberação da Assembléia Geral.

§ 1º: As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos.

§ 2º: O presidente da Diretoria Executiva terá direito a comparecer às reuniões do Conselho Deliberativo, podendo inclusive apartear, porém sem direito a voto.

Artigo 39 - O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

I) ordinariamente, bi-anualmente, para praticar os atos previstos nos incisos I e II do Artigo 38, atentando, porém, que a primeira gestão da Mesa Diretiva e da Diretoria Executiva compreenderá um período de 04 (quatro) anos, no qual se fará desnecessária a realização de novas eleições;

II) ordinariamente, anualmente, antes do encerramento do 1º (primeiro) trimestre de cada ano, para praticar as atividades designadas pelo inciso XI do Artigo 38;

III) extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social da **associação**, desde que por convocação:

a) do Presidente do Conselho Deliberativo;

b) de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Deliberativo;

c) do Presidente da Diretoria Executiva, se anterior solicitação sua, para que uma reunião do conselho seja convocada pelo Presidente do Conselho Deliberativo, executada por escrito e dirigida a este, não seja atendida no prazo de 5 (cinco) dias, contado do recebimento dessa solicitação.

Parágrafo Único: Não serão realizadas reuniões nos feriados nacionais, estaduais ou municipais de Goiânia-Goiás, em dias de ponto facultativo, salvo se, unicamente para a reunião seguinte, diferentemente dispuser o Conselho Deliberativo, e também quando, por justificada urgência, assim decidir o Presidente do Conselho.

Artigo 40 - O Conselho Deliberativo será “dirigido” pela Mesa Diretiva, integrada pelo Presidente e Vice-Presidente, sendo que em suas reuniões cada conselheiro tem direito a um voto, independente da área do terreno ou da área construída de que ele seja proprietário ou compromissário comprador, votando inclusive o Presidente, em último lugar, cabendo-lhe o voto de qualidade (“*voto de Minerva*”) em caso de eventual empate.

Artigo 41 - Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo:

- a) convocar Assembléias Gerais;
- b) convocar as reuniões do Conselho Deliberativo e presidi-las;
- c) representar o Conselho Deliberativo perante os demais órgãos da **ASSOCIAÇÃO** e associados;
- d) nomear conselheiros para o relato de processos a serem apreciados pelo Conselho, exceto nos casos de processos de destituição de membros com cargos eletivos, que são de competência privativa da Assembléia Geral;
- e) nomear Comissões de Conselheiros e/ou de associados para a realização de trabalhos específicos, devendo aquelas a ele se reportar para a prestação de contas sobre andamentos e resultados alcançados;
- f) decidir sobre a ordem dos trabalhos de cada reunião, observando a antigüidade e a importância de cada matéria, e o quanto mais, especificamente, dispuser o Regimento Interno do Conselho Deliberativo;
- g) determinar a expedição dos editais e circulares de convocação das reuniões do Conselho Deliberativo e das Assembléias Gerais, indicando a pauta da reunião, a qual, após a publicação, será imutável e conterá, sempre, um item destinado à discussão de assuntos gerais, não passíveis de votação.

Artigo 42 - Compete ao Vice-Presidente do Conselho Deliberativo:

- a) substituir o Presidente em suas faltas, ausências ou impedimentos, sejam momentâneos ou temporários;
- b) secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas;
- c) manter a correspondência do Conselho.

Artigo 43 - Vagando o cargo de Presidente, o Vice Presidente será o seu sucessor, sendo empossado Presidente em reunião extraordinária do Conselho Deliberativo, convocada pelos membros remanescentes do Conselho Deliberativo.

Artigo 44 - São direitos dos conselheiros:

- I) oferecer proposições, discutir, votar e ser votado;
- II) solicitar informações, de interesse de seus representados e da **Associação**, à Diretoria Executiva, mediante requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Mesa Diretiva e entregue na administração do loteamento fechado **JARDINS VALENCIA**, ou enviado via e-mail ao endereço eletrônico mantido pelo Conselho Deliberativo da **ASSOCIAÇÃO**;
- III) propor assuntos para discussão e deliberação do Conselho, na primeira reunião seguinte à propositura, ficando condicionada a inclusão do tema na pauta da reunião à apresentação de requerimento escrito, entregue nos termos do inciso anterior, no mínimo 10 (dez) dias antes da realização dessa;
- IV) usar da palavra, observada a ordem de inscrição para tanto;
- V) replicar, quando, no andamento das discussões, tiver seu nome mencionado;
- VI) apartear, uma única vez, desde que autorizado por aquele que detiver o uso da palavra, estando vedados, porém, apartes ao Presidente quando este estiver tratando de assuntos tocantes ao andamento dos trabalhos;

VII) pela ordem e pelo tempo determinado no Regimento Interno do Conselho Deliberativo, indagar sobre o andamento dos trabalhos, sobre a inobservância das disposições deste Estatuto e sobre erros existentes em documentos ou atas de reunião;

VIII) examinar quaisquer papéis ou documentos existentes nos arquivos da associação, desde que pelo exame haja protestado nos moldes do inciso II acima;

IX) requerer a convocação de diretores para a prestação de esclarecimentos, ficando essa providência condicionada à aprovação da Mesa Diretiva.

Artigo 45 - São deveres dos conselheiros:

I) promover a defesa dos interesses da **ASSOCIAÇÃO** e dos associados;

II) exercer o mandato com dignidade e respeito à vontade dos associados;

III) apresentar-se às reuniões do Conselho Deliberativo e votar.

Artigo 46 - É vedado aos conselheiros:

I) usar de expressões descorteses ou insultuosas ou de baixo calão;

II) perturbar a ordem das reuniões;

III) praticar atos que infrinjam as regras de boa conduta nas dependências da sede social;

IV) após votação, comentar o resultado da deliberação.

Artigo 47 - O conselheiro está sujeito às seguintes penalidades:

I) advertência verbal;

II) advertência escrita;

III) suspensão do mandato;

IV) perda automática do mandato e/ou destituição, com perda do cargo e do mandato.

Artigo 48 - As sanções referidas acima serão aplicadas de acordo com os seguintes critérios:

I) a advertência verbal será imposta sumariamente, pelo Presidente do Conselho em exercício, nas hipóteses dos incisos I, II e IV do Artigo 46;

II) a advertência escrita será imposta pelo Presidente do Conselho em exercício, quando, numa mesma reunião, houver reincidência nas hipóteses de que trata o inciso anterior;

III) a perda automática do mandato do conselheiro ocorrerá:

a) ao conselheiro que deixar de ser proprietário no loteamento fechado **JARDINS VALENCIA**;

b) com a destituição do conselheiro do cargo, quando ocorrer sua aplicação conforme as disposições do Artigo 28 acima.

§ 1º: No caso da aplicação da pena de advertência verbal, nos termos do inciso I retro, o conselheiro será, também, convidado a se retirar da reunião, a fim de não mais perturbar os trabalhos.

§ 2º: Nos casos de imposição da pena de advertência escrita, durante a reunião será o “conselheiro processado” comunicado de que o processo para imposição dessa pena foi iniciado, e que sua defesa deverá ser apresentada no início da primeira reunião seguinte. Na reunião seguinte, após a apresentação da defesa, ou ainda que a mesma não seja apresentada, iniciar-se-á a votação de imposição ou não da pena, por escrutínio secreto. Posteriormente à apuração dos votos, qualquer que seja o resultado, lavrar-se-á uma ata, e, caso o resultado seja pela imposição da penalidade, a advertência deverá ser levada a termo e entregue ao “conselheiro processado”.

§ 3º: Quando o infrator for o próprio Presidente do Conselho Deliberativo, será adotado o mesmo procedimento de aplicação das sanções previstas, porém a reunião deixará de ser presidida pelo mesmo, por deliberação neste sentido de 2/3 dos conselheiros presentes, proposta por qualquer deles, passando a mesma a ser presidida pelo Vice-Presidente do Conselho Deliberativo.

Artigo 49 - O comparecimento às reuniões será comprovado por meio de assinatura em livro de presenças próprio.

Artigo 50 - As reuniões do Conselho Deliberativo, independente dos assuntos da pauta, serão abertas com a presença mínima de 03 (três) conselheiros, sendo esta também a presença mínima para que possam decidir e/ou votar.

Artigo 51 - As reuniões do Conselho Deliberativo poderão ser assistidas por membros da Diretoria Executiva e associados em geral, não podendo intervirem na discussão, salvo quando para tanto autorizados, referentemente a assuntos previamente colocados em pauta pelo Presidente do Conselho.

Parágrafo Único: O Diretor Presidente terá o direito de palavra, concedida na ordem pelo Presidente da Mesa Diretiva, para intervir na discussão, ou designar um Diretor para prestar esclarecimentos sobre matéria em discussão.

Artigo 52 - Estando a reunião regularmente instalada, se necessário, o conselho poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local; as deliberações tomadas nas diversas etapas da reunião serão igualmente válidas, para todos os efeitos legais e estatutários.

Parágrafo Único: Ocorrendo a suspensão da reunião, a Mesa Diretiva deverá dar aviso imediato da ocorrência aos conselheiros ausentes, por carta, telegrama urbano ou meio eletrônico, e, quando possível, por telefone, bem como afixando o referido aviso na portaria do loteamento fechado **JARDINS VALENCIA**.

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Artigo 53 - A Diretoria Executiva da associação é o órgão executivo, com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, constituindo-se e com competência de acordo com o que constar neste estatuto, com o objetivo de dar à **associação** sua destinação e promover os desígnios que balizaram a criação desta.

Artigo 54 - A Associação será diretamente administrada por uma Diretoria, órgão executivo, com mandato de 04 (quatro) anos, na primeira gestão, e de 2 (dois) anos, nas demais gestões. Mandatos tais que, após o encerramento da primeira gestão, serão renovados bi-anualmente, podendo haver reeleição. Composta de 3 (três) membros, designados como: Diretor Presidente, Diretor Tesoureiro e Diretor Secretário, os quais deverão ser pessoas físicas indicadas pelo Conselho Deliberativo, dentre os associados titulares. Os representantes dos associados titulares, sujeitos a indicação, poderão ser, no caso de pessoas jurídicas, seus diretores, sócios quotistas ou preposto por ela

indicado.

§ 1º: O Conselho Deliberativo poderá, a seu critério, aumentar o número de Diretores, desde que entenda como necessário para a mais eficiente administração da **Associação**.

§ 2º: O mandato da Diretoria em exercício estender-se-á até a posse de sua sucessora, regularmente composta.

§ 3º: Membros do Conselho Deliberativo poderão ser convocados a assumirem cargos na Diretoria em caso de vacância destes, sem, contudo, que se faça necessária nova eleição da Diretoria Executiva, até o final do mandato em vigência.

Artigo 55 - Os membros efetivos da Diretoria Executiva eleitos tomarão posse em reunião da Diretoria Executiva, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a data da eleição.

I) A reunião de posse deverá ser aberta pelo presidente da Diretoria Executiva com mandato a findar-se na mesma. Logo após a posse o novo presidente assumirá os trabalhos.

II) No caso de afastamento temporário de um diretor, desde que não seja superior a 90 (noventa) dias, o mesmo será substituído por um Conselheiro Deliberativo convocado para tanto, com as mesmas competências e atribuições daquele diretor que está sendo substituído. Se o afastamento for superior a 90 (noventa) dias, ou se ocorrerem mais de 2 (dois) afastamentos a cada 6 (seis) meses, o diretor perderá automaticamente o cargo e o mandato.

III) Ocorrendo a perda definitiva do mandato de diretor da Diretoria Executiva, inclusive no caso de destituição, assumirá o cargo em definitivo um Conselheiro Deliberativo, até o término do mandato da Diretoria, escolhido pelos membros do Conselho Deliberativo.

IV) Quando se tratar de vacância definitiva do cargo de Diretor Presidente, quem o assumirá definitivamente será o Diretor Secretário. Desta forma, vagará o cargo de Diretor Secretário, o qual será preenchido por um Conselheiro Deliberativo, nos termos do Inciso III acima.

Parágrafo Único: Os “novos” membros da Diretoria Executiva, antes da posse, devem se reunir individualmente com aquele diretor que irá substituir, visando tomar conhecimento da situação e poder preparar seu plano de trabalho.

Artigo 56 - À Diretoria Executiva incumbe todos os atos de gerência da **Associação**, competindo-lhe, principalmente:

I) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto, do Regimento Interno e do Código de Obras, se houver, e das deliberações do Conselho Deliberativo e das Assembléias Gerais;

II) estimular o desenvolvimento de atividades sócio-culturais;

III) tomar todas as providências necessárias à administração da **Associação**, visando seu perfeito funcionamento e a consecução de seus objetivos;

IV) contratar, admitir, punir, suspender e demitir funcionários e empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho;

V) organizar o Relatório Financeiro, o Balanço Geral, o Demonstrativo de Receita e Despesa, e o Relatório de Prestação de Contas, encaminhando tais documentos, até o final do primeiro bimestre

de cada ano, para apreciação do Conselho Deliberativo, vez que o mesmo exerce o papel de Conselho Fiscal;

VI) nomear Comissões de Trabalho, especificando, de imediato, as funções de cada uma, sendo que as mesmas serão órgãos auxiliares da Diretoria Executiva, de forma que podem ser encerradas, no todo ou em parte, sumariamente, e seus membros destituídos de pronto, a qualquer momento;

VII) submeter à apreciação e aprovação do Conselho Deliberativo as normas procedimentais para a necessária prévia aprovação das plantas de unidades habitacionais a serem edificadas nos imóveis (lotes) que compõem o JARDINS VALÊNCIA, modificação de projetos ou reformas nas edificações já existentes, com ou sem acréscimo de área;

VIII) fazer sempre concorrência para os serviços da **ASSOCIAÇÃO**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao empreendimento, dentro da verba orçamentária, submetendo, previamente, à aprovação do Conselho Deliberativo, as despesas extraordinárias, se a urgência das medidas não autorizarem que se aguarde decisão em Assembléia Geral;

IX) abri, rubricar e encerrar livros da **Associação**;

X) representar, ativa e passivamente, a **Associação**, em Juízo e fora dele, na forma do Art. 57, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os da cláusula "*ad judicium*", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber e dar quitação, e todos os demais necessários para o fiel cumprimento desta obrigação.

XI) arrecadar as contribuições gerais ou específicas dos associados e impor-lhes as multas normatizadas, promovendo a cobrança dos valores atrasados, acrescidos do importe das custas judiciais e dos honorários de advogado, se tais gastos ocorreram.

Artigo 57 - A representação ativa ou passiva da **Associação**, perante todos os poderes (executivo, legislativo e judiciário), será exercida pelo **Diretor Presidente**, ou, em caso de ausência ou impedimento do Diretor Presidente, pelo seu Diretor Secretário.

Parágrafo Único: O Diretor Presidente poderá, outrossim, nomear procuradores, que representarão a **Associação**, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele. À 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.

Artigo 58 - A Diretoria Executiva reunir-se-á, respeitando-se os períodos de férias e os feriados, e os acordos ajustados entre os membros da Diretoria Executiva:

- ordinariamente, a cada 03 (três) meses, ou num período menor, se houver necessidade maior devidamente justificada aos diretores pelo Presidente;
- extraordinariamente, quando convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros.

§ 1º: As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas pelo voto da maioria simples dos membros presentes, votando o Presidente em último lugar, cabendo-lhe o voto de qualidade ("*voto de Minerva*") em caso de eventual empate.

§ 2º: As deliberações da Diretoria Executiva, que não são de competência exclusiva de seu Presidente, somente poderão ser tomadas com a presença de todos os membros.

§ 3º: Os associados somente poderão participar das reuniões da Diretoria Executiva em razão de convite feito pelo Diretor Presidente, ou caso o assunto a ser tratado seja diretamente referente ao associado.

Artigo 59 - Compete ao **Diretor Presidente** da Diretoria Executiva:

I) representar a **Associação** na forma do Art. 57, e junto a instituições bancárias, atendidas as demais exigências deste estatuto;

II) contratar e demitir funcionários da **Associação**, especialmente um administrador ou gerente administrativo, fixando a remuneração dos mesmos, para posterior ratificação, ou não, do Conselho Deliberativo;

III) encarregar-se dos assuntos pertinentes à administração da **Associação**, inclusive assuntos sociais e jurídicos, organizando e dirigindo todos os serviços;

IV) promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da Diretoria Executiva;

V) manter, sob sua responsabilidade e guarda, todos os arquivos de documentos e livros da **Associação**;

VI) controlar, em livro de registro específico, os associados à **Associação**, aí consignando as alterações de titularidade dos imóveis e, portanto, a “sucessão” dos “novos associados” aos “ex-associados”;

VII) representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Deliberativo e prestar esclarecimentos, ou indicar outro Diretor para fazê-lo, quando solicitado;

VIII) convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva;

IX) rubricar todos os livros da **Associação** pertinentes à Diretoria Executiva e assinar as atas de reuniões da Diretoria Executiva;

X) assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da **Associação**, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da mesma;

XI) autorizar, por escrito, a contratação de serviços de terceiros, observando a necessidade e viabilidade dos serviços a serem prestados para a **Associação** e o atendimento das normas deste estatuto;

XII) elaborar e assinar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração das Receitas e Despesas, a serem encaminhadas ao Conselho Deliberativo;

XIII) assinar, juntamente com o Diretor Financeiro, o administrador/gerente administrativo e o Contador, o Balanço Geral e a Demonstração das Receitas e Despesas da **Associação**;

XIV) promover, mediante provocação do Diretor Tesoureiro, a cobrança de valores devidos pelos associados à **Associação**, cobrança tal que deverá se dar por terceiros contratados para tanto.

Artigo 60 - Compete ao **Diretor Tesoureiro** da Diretoria Executiva:

- I) organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria da **Associação**;
- II) promover a arrecadação de todas as receitas da **Associação**, representadas pelas contribuições gerais e específicas, e demais encargos, e quaisquer outros valores de direito da **Associação**;
- III) assinar, juntamente com o Diretor Presidente em exercício, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da **Associação**, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da mesma;
- IV) manter em depósito bancário, ou em aplicações em papéis do mercado financeiro que tenham liquidez, os fundos disponíveis da **Associação**, equivalentes a não mais que duas vezes o valor previsto de arrecadação mensal, para atender o movimento financeiro normal da mesma;
- V) efetuar, mediante autorização por documento assinado pelo Diretor responsável, o pagamento de despesas previamente autorizadas;
- VI) efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva;
- VII) informar ao Diretor Presidente a necessidade de realizar a cobrança de valores devidos por associados à **Associação**;
- VIII) apresentar à Diretoria Executiva, mensalmente, balancetes do movimento financeiro da **Associação**, bem como relação das responsabilidades ativas e passivas, vencidas e não realizadas, e as a vencer;
- IX) elaborar e assinar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração das Receitas e Despesas, a serem encaminhadas ao Conselho Deliberativo;
- X) nomear e demitir funcionários de sua área de atuação, sempre em comum acordo com o Diretor Presidente, respeitada as normas deste estatuto.

Artigo 61 - Compete ao **Diretor Secretário** da Diretoria Executiva:

I) Compete ao Diretor Secretário auxiliar os demais membros da Diretoria no exercício de suas funções, conforme for determinado pelo Diretor Presidente, bem como substituir o Diretor Presidente em suas ausências ou impedimentos temporários, porém, sempre, mediante documento particular daquele a este transferindo o Cargo de Diretor Presidente. Sendo a ausência do Diretor Presidente definitiva, o documento de transferência citado deve ser emitido pelo Conselho Deliberativo.

Parágrafo Único: Estando o Diretor Secretário substituindo o Diretor Presidente, ainda que temporariamente, atendidas as formalidades exigidas, aquele exercerá todas as atividades designadas neste estatuto a este. As atribuições de Diretor Secretário serão exercidas por 01 (um) Conselheiro Deliberativo, designado para tanto pelo Conselho Deliberativo.

Artigo 62 - Além das atribuições que lhe são conferidas em vários tópicos deste estatuto, competirá à Diretoria Executiva fazer cumprir o Regimento Interno e suas eventuais modificações.

Artigo 63 - Deverá a Diretoria elaborar relatório circunstanciado de suas atividades, instruindo-o, para efeito de prestação de contas, com relatório financeiro apresentado pelo Diretor Tesoureiro.

Artigo 64 - São obrigações comuns a cada Diretor, além das inerentes ao cargo:

- I) coordenar os trabalhos das Comissões de Trabalho criadas, se para a mesma foi designado;
- II) responder em 5 (cinco) dias úteis, dentro de sua área de atuação, os questionamentos e solicitações de informações da **Associação**, especialmente reclamações;
- III) atribuir estrita confidencialidade às informações obtidas em razão do exercício do cargo.

Artigo 65 - É vedado aos Diretores:

- I) usar de expressões descorteses ou insultuosas ou de baixo calão;
- II) perturbar a ordem das reuniões;
- III) praticar atos que infrinjam as regras de boa conduta nas dependências da sede social;
- IV) após reuniões, comentar o resultado das mesmas.

Artigo 66 - Os diretores estão sujeitos às seguintes penalidades:

- I) advertência verbal;
- II) advertência escrita;
- III) suspensão do mandato;
- IV) perda automática do mandato e/ou destituição, com perda do cargo e do mandato.

Artigo 67 - As sanções referidas acima serão aplicadas de acordo com os seguintes critérios:

- I) a advertência verbal será imposta sumariamente, pelo Diretor Presidente em exercício, nas hipóteses dos incisos I, II e IV do Artigo 65;
- II) a advertência escrita será imposta pelo Diretor Presidente em exercício, quando, numa mesma reunião, houver reincidência nas hipóteses de que trata o inciso anterior;
- III) a perda automática do mandato do diretor ocorrerá:
 - a) ao diretor que deixar de ser proprietário no loteamento fechado **JARDINS VALENCIA**;
 - b) com a destituição do diretor do cargo, quando ocorrer sua aplicação conforme as disposições do Artigo 28 acima.

§ 1º: Nos casos de imposição da pena de advertência escrita, durante a reunião será o “diretor processado” comunicado de que o processo para imposição dessa pena foi iniciado, e que sua defesa deverá ser apresentada no início da primeira reunião seguinte. Na reunião seguinte, após a apresentação da defesa, ou ainda que a mesma não seja apresentada, iniciar-se-á a votação de imposição ou não da pena, por escrutínio secreto. Posteriormente à apuração dos votos, qualquer que seja o resultado, lavrar-se-á uma ata, e, caso o resultado seja pela imposição da penalidade, a advertência deverá ser levada a termo e entregue ao “diretor processado”.

§ 2º: Quando o infrator for o próprio Diretor Presidente, será adotado o mesmo procedimento de aplicação das sanções previstas, porém a reunião deixará de ser presidida pelo mesmo, por

deliberação neste sentido de 2/3 dos diretores presentes, proposta por qualquer deles, passando a mesma a ser presidida pelo Diretor Secretário.

Artigo 68 - É vedado a qualquer Diretor preencher, no caso de substituição, mais de uma função ou cargo, além daquele para o qual foi eleito.

CONSELHO FISCAL

Artigo 69 - O Conselho Fiscal é um dos órgãos da **Associação** constituindo-se e com competência de acordo como que constar deste Estatuto, não sendo obrigatória sua criação.

Parágrafo Único: Não sendo criado o Conselho Fiscal, o Conselho Deliberativo executará atribuições deste, somente aquelas que entender por indispensáveis para o fiel cumprimento dos desígnios da **Associação**.

Artigo 70 - O Conselho Fiscal será composto por 04 (quatro) membros efetivos, com mandatos de 02 (dois) anos, renovados bienalmente, e indicados pelo Conselho Deliberativo.

Artigo 71 - Os membros do Conselho Fiscal não são considerados administradores no que se refere aos “efeitos” a esta denominação atribuídos pelo Artigo 59 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 72 - O Conselho Fiscal será dirigido por um Presidente, escolhido dentre os membros efetivos, por votação interna já na reunião de posse.

Parágrafo Único: As deliberações do Conselho Fiscal somente poderão ser tomadas com a presença mínima de 03 (três) dos membros efetivos.

Artigo 73 - Ao Conselho Fiscal, e a seus membros, no que couber, compete:

I) examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio;

II) apresentar ao Conselho Deliberativo, trimestralmente, através do seu Presidente, o resultado do parecer do período examinado;

III) examinar, anualmente, o Relatório Anual, o Balanço Geral, os Demonstrativos de Receitas e Despesas elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio, para apresentação ao Conselho Deliberativo;

IV) atribuir estrita confidencialidade às informações obtidas em razão do exercício de suas atividades.

DA COMISSÃO DE TRABALHO

Artigo 74 - Denomina-se Comissão de Trabalho o grupo de associados convidados pela diretoria executiva da **ASSOCIAÇÃO** chamados a colaborar com a administração, com funções específicas e estabelecidas no ato de sua criação.

§ 1º. Todos os cargos da Comissão de Trabalho terão o tempo de 01 (um) ano de mandato.

§ 2º. A Comissão de Trabalho será dirigida por um coordenador, o qual se reportará ao membro da diretoria indicado no ato da criação.

CAPÍTULO IV DAS CONTRIBUIÇÕES GERAIS OU ESPECÍFICAS

Artigo 75 - Cada associado concorrerá com as despesas da **ASSOCIAÇÃO** e do loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, recolhendo as respectivas contribuições e/ou taxas até o 5º (quinto) dia de cada mês. Concorrerá, ainda, cada associado, com as cotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as até 10 (dez) dias após o aviso da Diretoria Executiva, expedido por carta registrada ou mediante protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar o recolhimento em prestações, com autorização expressa do Conselho Deliberativo. A fixação da cota parte do rateio das despesas do empreendimento considerará a forma já avocada neste estatuto, sendo estabelecido pelo Conselho Deliberativo ou em Assembléia um valor mensal previsto das despesas, para cálculo das devidas contribuições, que atinjam no mínimo o valor das despesas comprovadas ou a média do exercício anterior.

Artigo 76 - Constituem encargos, suportados por cada um dos associados através da cota parte do rateio das despesas, cota esta calculada conforme estabelecido anteriormente:

I) tributos lançados sobre parcelas comuns do loteamento fechado **JARDINS VALÊNCIA**;

II) salários dos empregados;

III) as despesas de administração, manutenção e conservação do empreendimento, e asseio de tudo que for comum;

IV) as despesas de água, força elétrica e iluminação correspondentes às Áreas Públicas Municipais e à Portaria do empreendimento;

V) as obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do empreendimento e às partes de utilização comum (Áreas Públicas Municipais e Portaria);

VI) fica estabelecido que a cada seis meses será promovida a dedetização geral do empreendimento, devendo os associados colaborarem nas despesas e, principalmente, facilitando o acesso aos respectivos lotes e ou unidades habitacionais;

VII) quaisquer outros gastos e encargos que por sua natureza incidam sobre o loteamento e ou sobre a **Associação**.

Parágrafo Único: O associado que aumentar as despesas comuns por interesse seu ou culpa sua, pagará, no devido tempo, o excesso a que der causa.

Artigo 77 - O associado que não pagar a sua contribuição e/ou taxa no prazo fixado, fica sujeito aos juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito total, o qual será atualizado com a aplicação do índice de correção monetária levantado e utilizado pelo Governo Federal.

Artigo 78 - As obras que a todos interessarem, referentes à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum a todos os associados, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os associados, mediante orçamento prévio aprovado pelo Conselho Deliberativo ou em Assembléia Geral, podendo o Diretor Presidente, ou outra pessoa indicada, ficar encarregado de mandar executá-las.

Artigo 79 - As despesas com a remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns serão cobradas do proprietário do lote ou unidade habitacional que tiver dado causa, podendo ainda o Diretor Presidente cobrar o armazenamento e devendo impor a multa prevista.

Artigo 80 - Todas as instalações internas de água, luz, gás, eletricidade e esgoto de cada lote serão reparadas à custa de seu respectivo proprietário, quando o estrago se der fora das linhas tronco. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será consertado e reparado por seu respectivo proprietário e à sua custa.

Parágrafo Único: Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer associado ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão mandados executar pelo Diretor Presidente e correrão por conta de todos os associados.

Artigo 81 - Caso comprove-se que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer associado, inquilino seu, dependente ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo Diretor Presidente, porém as despesas correrão por conta do associado que estará obrigado, ainda, pelo pagamento de multa, variável de 2% sobre o valor total da despesa até o quántuplo do valor atribuído à contribuição geral ou específica, independentemente das perdas e danos que se apurem.

DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 82 - Fica criado pelo presente **Estatuto** o *FUNDO DE RESERVA* do residencial, que será constituído das seguintes contribuições:

I) dos juros moratórios, correção monetária, multas e penalidades previstas neste Estatuto e que venham ser cobradas dos condôminos;

II) 10% (dez por cento) das contribuições e/ou taxas mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

Artigo 83 - A contabilização do fundo de reserva obedecerá ao mesmo critério das despesas do residencial.

Artigo 84 - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento, dependendo sua utilização de autorização prévia do Conselho Deliberativo e posterior ratificação pela Assembléia Geral, sempre que assim exigir a urgência da realização do gasto.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 85 - Os associados se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, do domínio, posse, direito ou uso dos lotes, a obrigação do fiel cumprimento deste Estatuto, dando ciência ao Diretor Presidente, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias.

Artigo 86 - No caso de não observância ao disposto no artigo anterior, o infrator fica sujeito à multa correspondente a uma contribuição mensal, cobrável pelo Diretor Presidente quando tiver ciência do fato.

Parágrafo Único: O Diretor Presidente não só cobrará a multa, mas também promoverá a notificação judicial do infrator e do terceiro que com ele contratar, para ciência de que é obrigado a cumprir o presente Estatuto, correndo todas as despesas judiciais e extrajudiciais, bem como honorários de advogado por conta do proprietário infrator, sem prejuízo das disposições deste Estatuto.

Artigo 87 - Poderão os associados alienar ou onerar seus lotes independentemente de consulta aos demais proprietários. Entretanto os lotes não podem ser fracionados para venda ou aluguel.

Artigo 88 - Em nenhuma hipótese os terrenos onde se encontram o conjunto de edificações, as Áreas Públicas Municipais e a Portaria, poderão ser desmembrados, ainda que mediante aprovação em Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim, e legislação específica o autorizando.

Artigo 89 - Os associados se obrigam a respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, o presente **Estatuto**, zelando por seu fiel cumprimento.

Artigo 90 - À **ASSOCIADA FUNDADORA NATA** fica assegurado, em caráter definitivo, o direito de colocar na portaria ou em local de sua livre escolha no Residencial, placa alusiva ao empreendimento ou painel, sem, com isso, ter que realizar qualquer contraprestação, pecuniária ou não, para o residencial ou qualquer dos associados.

Artigo 91 – A **ASSOCIAÇÃO** não será, em hipótese alguma, responsabilizada por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, acessórios ou quaisquer outros bens que permaneçam nas garagens, nas áreas privativas e comuns ou dentro dos veículos, renunciando os associados inquilinos ou visitantes, expressamente, a qualquer tipo de reclamação, ação ou indenização civil, inclusive por acidentes pessoais ocorridos nas dependências do loteamento fechado **Jardins VALÊNCIA**.

Artigo 92 - A **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, após a conclusão da obra, realizará a entrega efetiva do loteamento aos associados, sendo que os serviços de vigilância, manutenção e conservação do empreendimento, bem com a ligação de energia elétrica, água e esgoto das Áreas Públicas Municipais e da Portaria, estarão implantados e em funcionamento, de forma que a mesma permanecerá à frente da “administração” da **Associação** pelo prazo de 06 (seis) a 12 (doze) meses.

Artigo 93 - Todas as questões oriundas do presente Estatuto Social serão resolvidas, de forma definitiva, via conciliação arbitral junto à 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia-Goiás, consoantes os preceitos ditados pela Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Artigo 94 - A equipe de segurança da **associação** será constituída junto à Polícia Federal, onde será requerido seu Alvará de Funcionamento e o Certificado de Segurança, sendo adotado o conceito de segurança orgânica, somente podendo ser modificado em Assembléia Geral Extraordinária convocada especificamente para este fim, com presença da maioria absoluta, ou seja, metade mais um, dos associados com direito a voto.

Artigo 95 - O nome **JARDINS VALENCIA** é de propriedade da **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, a qual autoriza o uso deste nome para o referido Loteamento Fechado e a presente **Associação**, vedada sua utilização para quaisquer outros fins.

Aparecida de Goiânia-GO, 25 de maio de 2007.

RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA
Presidente da Mesa

ELLEN FIGUEIREDO LEÃO GARCIA
Secretária da Mesa

FGR CONSTRUTORA S/A
Associada Fundadora Nata

JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES
Associado Fundador

ELLEN FIGUEIREDO LEÃO GARCIA
Associado Fundador

FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
Associado Fundador

RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA
Associado Fundador

ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
Associado Fundador

THEO MAIA NUNES
Associado Fundador

EDUARDO CARVALHO CRAVEIRO RESENDE
Associado Fundador

CARLOS ANTÔNIO SCHMALTZ
Associado Fundador

MARCUS CRAVEIRO RESENDE
Associado Fundador

ADRIANO CARRIJO DE OLIVEIRA
Associado Fundador