

ESTATUTO SOCIAL
ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI

Capítulo I

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

Art. 1º O **JARDINS MADRI** sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI**”, é uma Associação Civil, de direito privado, sem fins lucrativos, sem nenhuma finalidade política ou religiosa, não fazendo distinção alguma quanto à raça, cor e condição social. Sua duração é por tempo indeterminado, e se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Art. 2º A **ASSOCIAÇÃO** tem sede e foro no município e comarca de Goiânia-Go, na Av. Puerto Del Sol, s/n, Jardins Madri.

Parágrafo único. A **ASSOCIAÇÃO** terá atuação sobre a área **Jardins Madri** “intra muros”, ou seja, delimitada por muro e cerca, inserida no empreendimento imobiliário denominado **Jardins Madri**, sendo que tal área de atuação é aqui denominada, doravante, como **Associação**.

Art. 3º A **ASSOCIAÇÃO** tem como finalidade:

I – Zelar pela obediência às normas constantes nos Regulamentos Internos, neste Estatuto, no Código de Obras, nas decisões do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva;

II – Administrar os serviços de vigilância da área e portaria; serviços de limpeza, manutenção e desenvolvimento de áreas comuns; serviços de conservação do muro, inclusive no caso de eventual reconstrução ou reparo do mesmo, além de administrar de todos os demais serviços necessários ao bom funcionamento da Associação;

III – Aprovar os projetos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no **Jardins Madri**;

IV – Promover o desenvolvimento comunitário dos associados, visando à integração e à melhoria da qualidade de vida da comunidade;

V – Promover a confraternização e solidariedade entre os associados, estimulando a criação de meios para a consecução dos objetivos da **ASSOCIAÇÃO**;

VI – Gerir junto aos Poderes Públicos competentes e/ou empresas concessionárias ou permissionárias de bens públicos ou prestadores de serviços uma regular prestação dos serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes institucionais da área abrangida pelo **Jardins Madri**, assim como, subsidiariamente ou por meio de convênio com os mesmos Poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços;

VII – Orientar de acordo com as normas legais e fazer cumprir a legislação vigente, a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo **Jardins Madri**,

tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas referentes ao direito de construir, restrições urbanísticas estas constantes do Código de Obras;

VIII – Orientar, fiscalizar e fazer cumprir a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, obedecidas às normas legais em vigor, gerindo junto aos Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade da **ASSOCIAÇÃO**, relativamente ao assunto;

IX – Representar, no âmbito de sua atuação, os legítimos interesses da entidade e de seus associados perante o poder judiciário, na qualidade de substituto processual na forma dos dispositivos constitucionais, podendo ser em juízo ou fora dele, em qualquer instância e tribunal, propor ações, interpor recursos, discordar, concordar, transigir e defender nas contrárias;

X – Observar as normas que regem loteamentos fechados, desde que referidas normas não contrariem o presente Estatuto, bem como as demais normas internas da Associação;

Parágrafo único. As fontes de recurso para construção, conservação e sua manutenção, será a taxa mensal da manutenção mencionada no **Capítulo III**.

Capítulo II

DOS ASSOCIADOS

Art. 4º Os membros da **ASSOCIAÇÃO** são todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre imóveis localizados no empreendimento denominado “**Jardins Madri**”.

§ 1º Os compromissários compradores preterem os titulares de domínio nos direitos de **ASSOCIAÇÃO**, da mesma forma que os cessionários e ou promissários cessionários substituem os cedentes e ou promitentes cedentes;

§ 2º Ao adquirir um imóvel no **Jardins Madri**, seja a que título for, adquire-se também a condição de associado, assim como todos os direitos e deveres a que se submete o associado, por força legal e deste Estatuto;

§ 3º Da mesma forma, o associado que transferir o imóvel de sua propriedade no **Jardins Madri** perde sua condição de associado, mas continua solidário com o adquirente em todas as obrigações porventura pendentes até o ato da transferência;

§ 4º A Administração deverá exigir do novo proprietário a assinatura de um termo de adesão à **ASSOCIAÇÃO**;

Art. 5º Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocas.

Art. 6º São direitos dos associados:

I - Frequentar a sede da **ASSOCIAÇÃO** e demais dependências permitidas, gozando de todas as regalias conferidas pela **ASSOCIAÇÃO**, nos termos disciplinados pelo seu Estatuto e

Regulamento Interno;

II – Sugerir à Diretoria, ao Conselho Deliberativo e ao Conselho Fiscal a adoção de providências úteis aos interesses da **ASSOCIAÇÃO**;

III – Participar das Assembléias Gerais, podendo votar e ser votado, conforme condições previstas no presente estatuto, desde que estejam quites com suas obrigações sociais;

Parágrafo único – Não poderão se candidatar a cargos da Diretoria Executiva, associados cuja atividade econômica possa interferir em seus atos como diretor e vice-versa; que mantenham negócios comerciais diretos com a associação; ou associados que desempenhem atividades econômicas nos limites da Associação Jardins Madri, que possam se beneficiar de seus atos como diretor.

IV – Usufruir das facilidades e benefícios colocados à disposição dos associados;

V – Recorrer administrativamente, diretamente ao Conselho Deliberativo, no prazo preclusivo de 15 (quinze) dias corridos, da data de emissão de eventual multa, que lhe seja imposta pela administração;

§ 1º Apresentado recurso, fundamentado, contra multa aplicada pela Administração, o Conselho Deliberativo deverá enviar cópia desse recurso ao órgão associativo que aplicou a multa, para que o mesmo, em 10 (dez) dias, preste seus esclarecimentos acerca da penalidade. Findo referido prazo, o Conselho Deliberativo decidirá sobre a subsistência, ou não, da multa aplicada, negando, ou dando provimento, total ou parcial ao recurso, decisão esta que não cabe novo recurso.

§ 2º Os recursos deverão ser recebidos com efeito suspensivo, até o seu julgamento, contudo, não sendo observado o previsto no artigo 6º, V, a mesma passa a ser devida, sem possibilidade de questionamentos, por parte do Associado.

§ 3º Caso o recurso apresentado seja intempestivo, ou infundado, o Presidente do Conselho Deliberativo poderá indeferir de pleno, referido recurso, decisão essa que não cabe recurso.

VI – Participar das comissões permanentes ou temporárias;

§ 1º Os direitos dos associados, no caso de pessoas físicas, serão exercidos por uma das pessoas a que se refere o Art. 4º (quarto), inexistindo preferência por qualquer delas, a qual deverá:

a) ser membro da **ASSOCIAÇÃO**;

b) ser maior de 18 (dezoito) anos; tratando-se dos incisos II, III, V e VI deste artigo;

c) No caso de representação, a mesma deverá ser comprovada, em cada ato, com a apresentação de procuração com fins específicos, bem como ser limitada à representação dos interesses de, no máximo 3 (três) associados.

d) Para que o associado possa usufruir os direitos deste Artigo, com exceção do inciso V, é imprescindível estar adimplente com as obrigações financeiras devidas à **ASSOCIAÇÃO**.

§ 2º Os direitos dos associados, no caso de pessoa jurídica, serão exercidos por apenas um representante legal. A representação legal deverá ser comprovada no ato pela apresentação do contrato social e, se for o caso, por procuração passada por instrumento público;

§ 3º O associado, pessoa jurídica, poderá votar e ser votado, na pessoa de seu representante legal ou procurador devidamente habilitado, sendo necessário para ser votado que seja sócio da empresa;

§ 4º Para o fim de representação na **ASSOCIAÇÃO**, os associados que sejam co-titulares de imóveis, associados de pessoas jurídicas, proprietários associados casados ou em união estável, fica estabelecido que APENAS UMA PESSOA represente perante a **ASSOCIAÇÃO**, para votar e ser votado e que poderá, por conseguinte, ser eleito para ocupar os cargos eletivos e votar independente da quantidade de imóveis que possuir no **Jardins Madri**, em apenas um cargo, independente da quantidade de imóveis;

VII – Assistir às reuniões do Conselho Deliberativo, exceto quando se tratar de assunto privativo, assim definido pelo próprio Conselho Deliberativo.

Art. 7º Havendo demanda judicial entre o associado e a **ASSOCIAÇÃO**, o associado poderá, a critério do Conselho Deliberativo, tendo em vista a natureza da demanda, ter impugnada a sua pretensão a ocupação de cargo elegível.

Art. 8º São deveres dos associados:

I – Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto da **ASSOCIAÇÃO**, Regulamentos, Normas Internas e Código de Obras;

II – Acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e da Diretoria;

III – Quitar a taxa mensal, bem como as multas impostas, com **ASSOCIAÇÃO** nos prazos fixados, de acordo com o resultado do rateio;

§ 1º A renúncia de qualquer associado aos seus direitos, ou a desistência da condição de associado, em hipótese alguma valerá escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e de suas obrigações e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado, inclusive a taxa de manutenção;

§ 2º O associado, em débito com a taxa mensal ou outras obrigações financeiras, devidas à **ASSOCIAÇÃO**, não poderá votar e ou ser votado, nem exercer os direitos previstos no presente Estatuto;

IV – Pagar à **ASSOCIAÇÃO**, nos prazos fixados, as multas aplicadas pela Diretoria por desprezar o Código de Obras e/ou Regulamentos e Normas Internas, conforme valores estabelecidos em cada um deles;

V – Dar integral desempenho às obrigações que lhe forem atribuídas pela Diretoria quando nomeado para integrar Comissões de Trabalho para a **ASSOCIAÇÃO**;

VI – Colaborar e preservar o patrimônio natural, econômico e moral da **ASSOCIAÇÃO**;

VII – Comunicar à **ASSOCIAÇÃO** as atualizações de endereços e sub-rogação de suas responsabilidades, sendo que, se não o fizer, continuará responsável por elas.

Art. 9º Os Regulamentos e Normas Internas disporá sobre o uso pelos associados dos serviços, vantagens e benefícios para o bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**.

Art. 10. A não observância do Estatuto Social, Regulamentos e Normas Internas, implicará na aplicação, pela Diretoria, das providências judiciais ou extrajudiciais, de acordo com a violação ocorrida, podendo, ainda, promover a interrupção individual, ao associado infrator, quanto aos serviços, às vantagens ou aos benefícios a serem prestados ou concedidos pela ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo de outras penalidades, observado o disposto no artigo 6º, V, do presente Estatuto.

Capítulo III

DA TAXA DE MANUTENÇÃO

Art. 11. A taxa mensal de manutenção devida por todos os proprietários de imóveis existentes na área da ASSOCIAÇÃO (art.2º, parágrafo único), seja ele associado, ou não, tendo em vista os benefícios proporcionados pela ASSOCIAÇÃO, será definida por rateio e cobrada sobre a área do terreno de sua propriedade, em função das obrigações financeiras assumidas pela ASSOCIAÇÃO, exceto para gastos com investimento.

§ 1º As multas, bem como outras obrigações financeiras dos associados poderão, a critério da ASSOCIAÇÃO, serem lançadas na mesma fatura referente ao pagamento da taxa mensal.

§ 2º A taxa de manutenção deverá cobrir as seguintes obrigações financeiras:

I – Todas as despesas mensais da **ASSOCIAÇÃO**;

II – 10% (dez por cento) das despesas mensais para constituição de Fundo de Reserva Técnica;

III – Formação de Fundo de Reserva Trabalhista, para cumprimento de despesas e obrigações trabalhistas anuais;

§ 3º Os Fundos de Reserva serão contabilizados separadamente em contas que os identifiquem;

§ 4º Os Fundos de Reserva dos incisos II e III deixarão de ser formados quando atingirem 100% (cem por cento) dos valores para o qual foram constituídos.

§ 5º Mediante autorização do Conselho Deliberativo, o fundo previsto no inciso II, poderá continuar a ser cobrado, com o resultado contabilizado como Fundo para Investimento e, após realizado o investimento, deverá ser recuperado conforme Art 12º contabilizando-se o valor arrecadado no Fundo de Reserva Técnica.

§ 6º Fica terminantemente proibida a manutenção de valores superiores a 100% (cem por cento) dos gastos do mês na conta do Fundo de Reserva Técnico do inciso II. No término do mandato da Diretoria Executiva, a mesma não deverá deixar de transferir para seus sucessores o valor menor que 50% (cinquenta por cento) do limite máximo do Fundo de Reserva Técnica, sob às penas da Lei.

Capítulo IV

BENS DO ATIVO IMOBILIZADO

Art 12 - A aquisição de bens passíveis de depreciação ou permuta por outro terá seu custo rateado igualmente entre os associados, não podendo ser considerada como despesa de manutenção.

§ 1º - O rateio do custo entre os associados será procedido da seguinte forma:

- a) Uma residência em um ou mais lotes, caso lembrados, uma cota;
- b) Um lote vago, uma cota.

§ 2º - Tão logo seja aprovado o investimento o valor arrecadado deverá ser contabilizado na conta Fundo para Investimento, identificando o investimento a ser realizado.

§ 3º - O Fundo para Investimento deixará de ser formado tão logo complete 100% do custo de aquisição.

§ 4º - Havendo disponibilidade financeira em outros Fundos, os órgãos competentes poderão autorizar a utilização de recurso desses Fundos conforme previsto no Art. 11 - § 5º.

§ 5º - A contribuição do associado para investimento deverá ser somada à taxa de manutenção mensal, com informação no corpo do documento de arrecadação de forma destacada.

Art 13 Somente poderá permanecer disponível em conta bancária o saldo suficiente ao cumprimento das obrigações financeiras de curtíssimo prazo. O excedente deverá ser aplicado no mercado financeiro com liquidez e rentabilidade;

I - Quem não efetuar o pagamento da taxa de manutenção, da cota para investimento e da multa no vencimento, ficará sujeito às seguintes penalidades:

§ 1º Multa sobre o valor devido, conforme o número de dias em atraso: Até 5 (cinco) dias – 2% (dois por cento); 06 (seis) a 10 (dez) dias – 4% (quatro por cento), 11 (onze) a 15 (quinze) dias – 6% (seis por cento), 16 (dezesesseis) a 20 (vinte) dias – 8% (oito por cento) e 21 (vinte e um) dias acima – 10% (dez por cento).

A) No caso da taxa associativa ser paga após o vencimento, sem a observância das multas acima, a diferença do valor pago, será cobrada na próxima taxa vincenda;

§ 2º juros legais;

§ 3º honorários advocatícios e custas processuais se o atraso for por mais de 60 (sessenta) dias;

§ 4º perda de todos direitos constantes neste Estatuto, enquanto perdurar a inadimplência.

I - A taxa de manutenção deverá ser paga até o dia 10 (dez), do mês posterior ao vencimento.

Capítulo V

DOS ÓRGÃOS ASSOCIATIVOS

Art. 14. A ASSOCIACÃO possui os seguintes órgãos:

- a) Assembléia Geral;
- b) Conselho Deliberativo;
- c) Conselho Fiscal;
- d) Diretoria Executiva;
- 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 ASSOCIACÃO.

Art. 15. Todos os cargos dos órgãos associativos serão eleitos, quando o presente Estatuto assim exigir, em Assembléias Gerais Ordinárias bienais, no mês de novembro e posse em 1º (primeiro) de janeiro do ano posterior a eleição.

§ 1º Os membros do Conselho Deliberativo, do Conselho Fiscal, da Diretoria Executiva, das Comissões de Trabalho e demais associados não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da ASSOCIACÃO, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; entretanto, respondem civilmente perante à ASSOCIACÃO quando agirem com dolo, violação da lei ou do Estatuto desta, respeitado o devido processo legal.

§ 2º Os membros do Conselho Deliberativo, do Conselho Fiscal, da Diretoria Executiva e das Comissões de Trabalho não terão qualquer tipo de remuneração no período de seus mandatos.

§ 3º Independente do tipo da perda de mandato, o membro de qualquer um dos órgãos da ASSOCIACÃO, inclusive por renúncia, ficará impedido de participar como candidato na próxima eleição.

§ 4º Os candidatos inscritos aos cargos da Diretoria Executiva deverão se submeter a um treinamento prévio, a ser definido e ministrado pelo titular do cargo a que o candidato pretende ocupar.

§ 5º - Os membros da Diretoria Executiva são isentos do pagamento da taxa de manutenção mensal, do imóvel que residir, no período de seus mandatos, ficando sujeitos, somente ao pagamento dos rateios suplementares à taxa de manutenção (aquisições, investimentos, etc.) que forem realizados durante esse período.

Seção I

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 16. A Assembléia Geral é o órgão soberano da **ASSOCIAÇÃO**, sendo constituída por todos os associados, sendo que para ser votado e votar o associado deverá estar adimplente com a **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo único. A Assembléia Geral reunir-se-á:

I – Ordinariamente uma vez por ano. A primeira reunião será dentro dos 06 (seis) primeiros meses do ano para aprovação das contas do ano anterior;

II – Ordinariamente, para eleger o Conselho Deliberativo, o Conselho Fiscal e Diretoria Executiva;

III – Extraordinariamente quando convocada na forma prevista neste Estatuto.

Art. 17. As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os associados e residentes nos limites do Jardins Madri, bem como aos órgãos da **ASSOCIAÇÃO**.

§ 1º As deliberações das Assembléias Gerais obrigam aos associados dela ausentes, inclusive.

§ 2º As deliberações das Assembléias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembléia Geral.

§ 3º As deliberações serão tomadas por meio de voto, preferencialmente, por cédulas.

Art. 18. Os votos dos associados serão tomados de acordo com os seguintes critérios:

I – Para cada 370 m² de lote que o Associado possuir no **Jardins Madri**, terá direito a 1 (um) voto;

II – Para cada 180 m² de área construída, que o Associado possuir no Jardins Madri, terá direito a mais 1 (um) voto.

Art. 19. As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local da 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 10 (dez) dias da data de sua realização, por meio de jornal de grande circulação na região da Grande Goiânia - Goiás. Este edital deverá também ser fixado no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, bem como na portaria do **Jardins Madri** e, sempre que possível, deverá ser incluído no boleto de pagamento da contribuição mensal um aviso sobre a realização da Assembléia;

§ 2º Sem embargo da observância do disposto no parágrafo anterior, promoverá, o Presidente do Conselho Deliberativo, a distribuição de cartas circulares aos associados, informando-os da realização de tal Assembléia Geral, presumindo-se entregue a carta remetida ao endereço constante nos registros da **ASSOCIAÇÃO**;

§ 3º 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;

§ 4º Em segunda convocação, a Assembléia poderá instalar-se no mesmo dia e local da primeira convocação, 30 minutos após.

Art. 20. A Assembléia Geral poderá ser convocada, outrossim:

I – Por 2/3 (dois terços) do Conselho Deliberativo;

II – Pelos associados, desde que em número igual ou superior a 1/5 (um quinto) dos associados adimplentes;

III – Pelo Diretor Presidente da Diretoria Executiva.

Parágrafo único. A convocação da Assembléia Geral prevista no inciso II e III deste artigo somente poderá ser efetivada se solicitada por escrito ao Presidente do Conselho Deliberativo, e este não o fizer no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da respectiva solicitação.

Art. 21. A Assembléia Geral será instalada seguindo ordem de preferência: pelo Presidente do Conselho Deliberativo, por qualquer membro do Conselho Deliberativo, por qualquer dos Diretores Executivos ou por qualquer dos associados.

§ 1º A Assembléia será presidida pelo Presidente do Conselho Deliberativo. Na sua falta por algum Conselheiro escolhido entre os presentes. Na falta de Conselheiros, qualquer um dos presentes;

§ 2º O Presidente do Conselho Deliberativo convidará um Secretário e, se for o caso, tantos outros quantos se fizerem necessários para a realização dos trabalhos;

§ 3º Somente poderão votar os associados regularmente registrados na administração da **ASSOCIAÇÃO**, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembléia e em dia com a tesouraria;

§ 4º É permitido o voto por procuração com firma reconhecida em cartório ou instrumento público, desde que o procurador represente, no máximo, 03 (três) outorgantes, conforme Art. 6º, § inciso VI parágrafo 1º, letra c.

Art. 22. Compete, privativamente, à Assembléia Geral Ordinária:

I – Eleger, quando for o caso, os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva;

II – Apreciar e deliberar em caráter final as contas do exercício anterior.

Parágrafo único. Antes de ser submetido em Assembléia Geral Ordinária, as contas do exercício anterior deverão ter sido previamente apreciadas pelo Conselho Fiscal e, posteriormente, pelo Conselho Deliberativo, com a emissão dos respectivos pareceres.

Art. 23. Compete à Assembléia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da **ASSOCIAÇÃO** e, privativamente:

I – Sobre alteração ou reforma do Estatuto da ASSOCIAÇÃO;

II – Autorizar, propor aquisição, construção e/ou outras operações que importem valores acima de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos;

§ 1º Para a deliberação que se refere os incisos I e II acima, é exigido o voto concorde de 2/3 (dois terços) dos presentes na Assembléia especialmente convocada para esse fim, em primeira convocação, com a maioria absoluta dos associados ou com qualquer número nas convocações seguintes;

§ 2º As operações financeiras, inclusive aquisição de bens, como também autorização para estas aquisições, se for o caso, construção ou alienação de bens imóveis, móveis e operação que importem na constituição de ônus sobre bens da associação, em valores compreendidos entre 80 (oitenta) e 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, poderão ser submetidas a plebiscito entre os associados, ou Assembléia Geral.

III – Durante a realização das Assembléias, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito, à ratificação da Assembléia Geral Extraordinária seguinte;

IV – Deliberar sobre a dissolução da ASSOCIAÇÃO.

§ 1º A ASSOCIAÇÃO somente se dissolverá mediante deliberação favorável de 2/3 (dois terços) do total de associados, presentes e adimplentes, em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim.

§ 2º Deliberada à dissolução da ASSOCIAÇÃO, a Assembléia Geral decidirá, também, sobre a eleição do liquidante, bem como a destinação do patrimônio líquido da ASSOCIAÇÃO conforme legislação em vigor.

V – Destituir os integrantes do Conselho Deliberativo, Conselho Fiscal e da Diretoria Executiva.

Parágrafo único. Para as deliberações a que se refere o inciso V, é exigido o voto concorde de 2/3 (dois terços) dos Associados presentes à Assembléia especialmente convocada para esse fim, bem como estarem adimplentes, podendo a mesma deliberar em 1ª convocação com a maioria absoluta dos associados ou com qualquer número nas convocações seguintes

VI – O processo para a destituição de qualquer membro de um dos órgãos da ASSOCIAÇÃO, possuidor de cargo eletivo por força de eleição em Assembléia Geral, deverá, obrigatoriamente, ter o seguinte rito:

§ 1º A pretensa destituição dos membros do Conselho Deliberativo deverá ser encaminhada ao seu presidente, enquanto a dos membros da Diretoria Executiva deverá ser encaminhada ao Presidente da Diretoria Executiva, a quem caberão determinar a instauração, ou não, da comissão processante. Caso a pretensa destituição seja em desfavor dos presidente do Conselho Deliberativo, caberão aos demais integrantes desse Conselho, por maioria, determinar a instauração, ou não, da comissão processante. Caso a destituição seja em desfavor do Presidente da Diretoria Executiva, caberão aos demais integrantes da Diretoria Executiva, por maioria, determinar, ou não da comissão processante, cabendo a quem determinar a instauração da comissão processante, a formação dessa, que será composta por 5

(cinco) membros, dos quais 3 (três) do Conselho Deliberativo e 2 (dois) da Diretoria Executiva;

§ 2º A comissão será dirigida por um coordenador, escolhido entre a maioria dos nomeados para a Comissão Processante, e terão até 30 (trinta) dias para realizar as diligências necessárias e deliberar, sendo que, se ao final, o Conselho Deliberativo convocará Assembléia Geral Extraordinária, de imediato, para deliberação dos Associados sobre a destituição.

VII – O membro que for submetido ao processo de destituição terá direito a ampla defesa, em todas as fases, inclusive na Assembléia Geral, porém, da decisão da mesma, não caberá recurso no âmbito da Associação.

Art. 24. 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 quorum diferenciado, de acordo com o que constar neste Estatuto, comprovando-se o número de associados, através do livro de assinaturas de presenças.

§ 1º As deliberações nas Assembléias Gerais serão tomadas por maioria simples de votos dos associados presentes e adimplentes na Assembléia, metade mais um, salvo quando o assunto requerer outro número e de acordo com o que constar neste Estatuto;

§ 2º Os associados ausentes e os que se ausentarem sujeitam-se às decisões dos demais associados;

§ 3º A votação na Assembléia Geral será feita por escrutínio secreto quando versar sobre eleições para preenchimento de vagas dos membros do Conselho Deliberativo, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva, destituição desses membros ou quando tratar de decisões de alguns dos Órgãos da ASSOCIAÇÃO julgados em recursos. Nos demais casos a votação será na forma pela qual deliberar a Comissão Eleitoral e a Assembléia Geral;

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

Art. 25. Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio pelo Secretário da mesa. A respectiva Ata deverá ser assinada pelos membros da mesa e 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 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 dias úteis para entrega na Secretaria;

§ 2º Para efeito de quorum de instalação da Assembléia Geral, considera-se o número de associados. Porém, para efeito de deliberações nas votações, o quorum considerado é a somatória dos votos que cada um dos associados adimplentes tiver direito e que estejam presentes em condição de votar.

Seção II

DOS ADMINISTRADORES

Art. 26. Os administradores da ASSOCIAÇÃO são todos os membros do Conselho Deliberativo, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva, eleitos em Assembléia Geral Ordinária pelos associados, cujas atribuições e competências constam deste Estatuto.

Parágrafo único. A ASSOCIAÇÃO será administrada por 9 (nove) Conselheiros Efetivos e 5 (cinco) Suplentes, 4 (quatro) Conselheiros Fiscais e 2 (dois) Suplentes e 4 (quatro) Diretores Executivos.

Art. 27. 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 sujeitas os membros eleitos, são as que constam deste Estatuto:

I – Para o preenchimento de cargos nos órgãos administrativos da ASSOCIAÇÃO, serão formadas chapas no caso de Diretoria Executiva, cujo número de candidatos constam nos títulos que tratam de cada um dos respectivos órgãos. No caso de Conselheiros Deliberativos e Conselheiros Fiscais serão candidatos individuais, sendo eleitos os mais votados como efetivos, e como Suplentes, os mais votados depois dos Efetivos;

§ 1º Para o escrutínio, os Associados votarão em 1 (uma) chapa para Diretoria Executiva, 14 (quatorze) candidatos para o Conselho Deliberativo e 6 (seis) candidatos para o Conselho Fiscal.

§ 2º As inscrições das chapas e candidatos dos Conselhos, deverão ser feitas através de requerimento e entregues, contra protocolo, na secretaria da ASSOCIAÇÃO, pelo menos 15 (quinze) dias úteis antes da data marcada para a realização da Assembléia Geral Ordinária que objetivar a eleição. No requerimento deverá constar:

a) um nome de fantasia, no caso de Diretoria Executiva e, do nome do candidato, no caso de Conselheiro Deliberativo e Fiscal;

b) identificação completa de cada um dos candidatos, inclusive endereço e profissão, assim como a assinatura;

II – Na Assembléia Geral Ordinária em que for realizada eleição, cada associado com direito a voto receberá tantas cédulas quantos votos tiver direito, de acordo com o que consta no artigo 18, incisos I e II;

III – O presidente da mesa que estiver dirigindo a Assembléia Geral Ordinária deverá, antes de iniciada a votação, esclarecer sobre as normas da eleição, especialmente no tocante ao total de chapas inscritas no caso de Diretoria Executiva e, números de Conselheiros, tanto Deliberativo quanto Fiscal, indicando o local da votação, lembrando que as cédulas preenchidas incorretamente terão seus votos anulados, após análise pelos escrutinadores;

IV – Ocorrendo empate entre as chapas, será vencedora aquela que tiver ao final o maior resultado na soma das idades de seus componentes; e, nos Conselhos, o desempate, também, será por idade, sendo eleito o mais idoso, devendo constar da ata, todo o processo do desempate;

V – Os candidatos à Diretoria Executiva não poderão possuir ações executivas, criminais e/ou nome incluído junto ao SERASA e/ou SPC.

Art. 28. Caso nenhuma chapa se inscreva para eleição da Diretoria Executiva, ou associado para o Conselho Deliberativo e Conselho Fiscal, deverá ser convocada uma Assembléia Geral com o objetivo de nomear uma Diretoria Executiva e/ou um Conselho Deliberativo e/ou Conselho Fiscal, com mandatos provisórios até o próximo dia 15 de dezembro que ocorrer após a nomeação, devendo ser realizada nova eleição após esse mandato provisório, ou prorrogar os mandatos por mais 30 (trinta) dias.

Seção III

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 29. 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.

Art. 30. O Conselho Deliberativo será composto por:

I – Por 09 (nove) membros efetivos e 05 (cinco) suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos permitindo-se a reeleição.

Art. 31. Os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo, eleitos, tomarão posse em reunião do próprio Conselho, a qual deverá ocorrer na data prevista no Art. 15 deste Estatuto.

I – Na reunião de posse, a qual deverá ser aberta pelo Presidente do Conselho Deliberativo que exercia o cargo no último ano, o Conselho deverá eleger a sua mesa diretiva, com mandato de 2 (dois) anos;

§ 1º A mesa diretiva do Conselho Deliberativo é composta por 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice-Presidente e 2 (dois) Secretários.

II – Os membros suplentes do Conselho Deliberativo substituirão os efetivos, preenchendo suas vagas, temporária ou definitivamente, por convocação do Presidente do Conselho Deliberativo, observando a ordem de votação, convocando o seguinte mais votado na impossibilidade justificada dele não poder assumir, e assim, sucessivamente.

§ 2º 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.

§ 3º A ordem de preferência será: os nove primeiros mais votados serão os titulares e os cinco seguintes serão os suplentes.

Art. 32. O Conselho Deliberativo não tem funções executivas, ficando assegurado, porém, aos Conselheiros, diante de sua mesa diretiva, solicitar informações à Diretoria Executiva mediante requerimento escrito dirigido ao presidente desta última.

Art. 33. Compete ao Conselho Deliberativo:

I – Eleger seu Presidente, Vice-Presidente e Secretário, cujos mandatos serão de 2 (dois) anos;

II – Aprovar previamente qualquer reforma do Estatuto Social, a ser submetida à Assembléia Geral.

III – Aprovar ou recusar o relatório do Conselho Fiscal e Diretoria Executiva, como também, apreciar e aprovar o plano de ação apresentado pela Diretoria Executiva para o ano em curso;

IV – Deliberar sobre os recursos interpostos pelos associados contra os atos praticados pela Diretoria, conforme artigo 6º, V, do presente Estatuto.

V – Emitir parecer sobre aquisição, como também autorizar estas aquisições se for o caso, construção ou alienação de bens imóveis, móveis e operação que importem na constituição de ônus sobre bens da associação, em valores compreendidos entre 30 (trinta) a 80 (oitenta) salários mínimos.

§ 1º - Sempre que a Diretoria Executiva pretender realizar qualquer operação que importe em ônus para a Associação, superior a esse valor, deverá encaminhar ao Conselho Deliberativo proposta para tal operação, justificando a necessidade da mesma.

§ 2º – Para que o Conselho Deliberativo possa emitir seu parecer, autorizando ou não as operações estabelecidas no art. 33, inciso V, deverá reunir-se no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da apresentação da necessidade da operação, aprovando, ou não a operação, e comunicando a decisão à Diretoria Executiva, sendo estabelecido que, a não observância desse prazo, pelo Conselho Deliberativo, implicará na aprovação tácita do mesmo, quanto à operação apresentada.

VI– Analisar e aprovar o Balanço Geral do exercício anterior até o final do primeiro trimestre do ano seguinte;

VII – Contratar auditoria independente para análise das contas até o final de cada exercício;

VIII – Interpretar e aplicar este Estatuto e suprir suas omissões, quando necessário, salvo os privativos da Assembléia;

IX – As resoluções do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples;

Parágrafo único. O presidente da Diretoria Executiva terá direito a comparecer às reuniões do Conselho Deliberativo e com direito a voto.

Art. 34. O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

I – Ordinariamente uma vez por mês, por convocação de seu Presidente;

II – 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) de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal;

d) da Diretoria Executiva, caso a solicitação tenha sido encaminhada por escrito e não tenha sido atendida pelo Conselho Deliberativo, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento do requerimento.

Parágrafo único. Sempre que o Conselho Deliberativo for convocado, para decisões privativas, deverá reunir-se no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da apresentação da convocação, sendo estabelecido que, a não observância desse prazo, pelo Conselho Deliberativo, implicará na aprovação tácita do mesmo, quanto à convocação apresentada.

Art. 35. O Conselho Deliberativo será dirigido pela respectiva mesa, integrada pelo Presidente, Vice-Presidente, 1º e 2º Secretários.

Parágrafo Primeiro: Compete ao 1º Secretário assessorar o Presidente do Conselho;

a) Nas convocações das reuniões;

b) Na verificação de quorum;

- c) Na elaboração de Atas;
- d) Na coleta de assinatura das Atas.

Parágrafo Segundo: Compete ao 2º Secretário substituir o 1º Secretário, em suas ausências, nas mesmas atribuições.

I – Nas reuniões do Conselho Deliberativo cada conselheiro tem direito a um voto, independentemente da área do terreno ou da área construída de que ele seja proprietário ou compromissário comprador. Cabe ao Presidente somente o voto de qualidade em caso de empate.

Art. 36. Competência dos membros do **Conselho Deliberativo:**

I – Compete ao **Presidente do Conselho Deliberativo:**

- a) convocar as Assembléias Gerais;
- b) convocar as reuniões do Conselho 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;
- e) nomear Comissões de Conselheiros e/ou de associados para a realização de trabalhos específicos. Essas comissões e/ou associados devem se reportar ao presidente do Conselho para a prestação de contas sobre andamentos e resultados alcançados;
- f) decidir sobre a ordem dos trabalhos de cada reunião observada a Antigüidade, a importância de cada matéria e o quanto mais especificamente dispuser o Regimento Interno do Conselho;
- g) determinar a expedição dos editais e circulares de convocação do Conselho e Assembléias indicando a pauta da reunião que, depois de publicada, será imutável e conterá sempre um item destinado a assuntos gerais, não passíveis de votação.

II – Compete ao **Vice-Presidente:**

- a) substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos momentâneos ou temporários.

Art. 37. Vagando o cargo de Presidente, o Vice-Presidente será o seu sucessor, sendo empossado Presidente em reunião extraordinária do Conselho Deliberativo, convocada pelo membro remanescente da mesa, observando a ordem de sucessão pelo Conselheiro mais votado no caso de impossibilidade justificada de assumir o vice.

Art. 38. 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 e ao Conselho Fiscal, mediante requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Mesa Diretiva e entregue na Administração da **ASSOCIAÇÃO**, ou no e-mail que o Conselho mantiver junto ao endereço eletrônico;
- III – Propor assuntos para discussão e deliberação do Conselho na primeira reunião seguinte à proposta, ficando a inclusão do tema na pauta condicionada à apresentação de requerimento escrito, entregue nos termos do inciso anterior, no mínimo 10 (dez) dias antes da sua realização;
- IV – Usar da palavra, observada a ordem de inscrição e a ordem em que for pedida;
- V – Responder, quando no andamento das discussões tiver seu nome mencionado;

- VI – Apartear, por uma única vez, desde que autorizado por aquele que detiver o uso da palavra, não sendo permitidos apartes ao Presidente no que toca ao andamento dos trabalhos;
- VII – Pela ordem e pelo tempo determinado pelo Presidente da Mesa, indagar sobre o andamento dos trabalhos sobre inobservância das disposições deste Regimento e sobre erros existentes em documentos ou ata de reunião;
- VIII – Examinar quaisquer papéis ou documentos existentes nos arquivos da **ASSOCIAÇÃO**, desde que pelo exame haja protestado nos moldes do inciso II deste artigo;
- IX – Requerer a convocação de Diretores ou membros do Conselho Fiscal, para a prestação de esclarecimentos, ficando a providência condicionada à aprovação da Mesa Diretiva.

Art. 39. São deveres dos Conselheiros:

- I – Promover a defesa dos interesses da **ASSOCIAÇÃO**;
 - II – Exercer o mandato com dignidade e respeito à vontade dos associados;
 - III – Atender as convocações para as reuniões do Conselho Deliberativo.
- Parágrafo único - O conselheiro convocado para reunião do Conselho Deliberativo que se encontra impossibilitado ao comparecimento, deverá informar, imediatamente, ao presidente do Conselho Deliberativo, que aceitando a justificativa para a falta, convocará o respectivo suplente para a reunião.

Art. 40. É vedado ao Conselheiro:

- I – Usar de expressões descorteses ou insultuosas;
- II – Perturbar a ordem das reuniões;
- III – Praticar atos que infrinjam as regras de boa-conduta nas dependências da sede social.

Art. 41. O Conselheiro está sujeito às seguintes penalidades:

- I – Advertência escrita;
- II – Suspensão do mandato
- III – Perda automática do mandato.
- IV – Destituição com perda do cargo e do mandato;
- V – Inelegibilidade, em qualquer cargo ou função, para o próximo mandato.

Art. 42. As sanções referidas acima serão aplicadas de acordo com os seguintes critérios:

- I – A advertência escrita é imposta por iniciativa do Presidente, quando, numa mesma reunião, houver reincidência nas hipóteses de que trata o inciso anterior do Artigo 39.
- II – A suspensão será aplicada ao conselheiro que, na reunião seguinte ou alternada dentre de 3 (três) meses, reiterar a prática de atos puníveis com advertência escrita; terá suspenso o mandato, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias em primeira oportunidade e de 90 (noventa) dias em segunda oportunidade.

§ 1º No caso de que trata o inciso II, durante a reunião, o Conselheiro será comunicado de que o processo de imposição da pena de suspensão está sendo iniciado e, que sua defesa deverá ser apresentada no início da primeira reunião seguinte;

§ 2º Na reunião seguinte, caso o Conselheiro não apresente defesa, será nomeado pelo Presidente do Conselho um defensor para só então dar início à votação, por maioria simples dos presentes, sobre a procedência da acusação;

§ 3º Julgado procedente, o resultado será lançado em ata e reduzido a termo para entrega ao Conselheiro.

III – A perda automática do mandato do Conselheiro ocorrerá:

- a) Ao Conselheiro que, no período de 12 (doze) meses, der causa a mais de 2 (duas) suspensões ou deixar de atender as convocações para 3 reuniões seguidas, sem justificativa, aceita pelo Presidente do Conselho Deliberativo.
- b) Ao Conselheiro que deixar de ser proprietário no **JARDINS MADRI**;
- c) A destituição, quando couber, será aplicada de acordo com o contido no Art. 23, Inciso V.

Art. 43. O comparecimento às reuniões será comprovado por meio de assinatura.

Art. 44. As reuniões do Conselho Deliberativo serão abertas com a presença mínima de 03 (três) Conselheiros.

Art. 45. O Conselho Deliberativo somente poderá decidir com a presença mínima de 05 (cinco) Conselheiros Efetivos ou Suplentes previamente convocados, desde que no regular exercício de seus mandatos. Assim não ocorrendo, deverá ser observado o disposto nos artigos 31, inciso II.

Art. 46. O Diretor Presidente poderá, com autorização do Presidente do Conselho, designar um Diretor para prestar esclarecimentos sobre matéria em discussão.

Art. 47. Após regularmente instalada a reunião, se necessário, o Conselho poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local, desde que observado o disposto nos artigos 31, inciso II, § 1º; as deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários.

Parágrafo único. A Secretaria deverá dar aviso imediato da suspensão da reunião aos Conselheiros ausentes, por carta, telegrama urbano ou meio eletrônico e, quando possível, pelo telefone, bem como afixar o referido aviso na Portaria do **Jardins Madri**, restringindo-se sua participação às matérias que não foram objeto de deliberação.

Seção IV DO CONSELHO FISCAL

Art. 48. O Conselho Fiscal é um dos órgãos da **ASSOCIAÇÃO**, constituído com competência de acordo com o que consta deste Estatuto.

Art. 49. O Conselho Fiscal será composto por 4 (quatro) membros efetivos, com mandatos de 2 (dois) anos e 2 (dois) Suplentes com mandatos de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, uma única vez.

Art. 50. Os membros efetivos do Conselho Fiscal, eleitos, tomarão posse em reunião do Conselho Deliberativo conforme Art. 15 deste estatuto.

Art. 51. O Conselho Fiscal será dirigido por um Presidente escolhido dentre os membros efetivos por eles próprios, na reunião de posse.

Parágrafo único. As deliberações do Conselho Fiscal somente poderão ser tomadas com a presença mínima de 3 (três) membros efetivos.

Art. 52. Ao Conselho Fiscal compete:

I – Examinar, a qualquer tempo, os livros, documentos e balancetes da **ASSOCIAÇÃO**, emitindo parecer em livro próprio;

II – Apresentar ao Conselho Deliberativo, bimestralmente, através do seu Presidente ou a quem este indicar, o resultado do parecer do período examinado;

III – Examinar anualmente o Relatório Anual, Balanço Geral, demonstrativos de receitas e despesas, elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio para apresentação ao Conselho Deliberativo;

IV – Propor ao Conselho Deliberativo a contratação de terceiros, pessoas físicas ou jurídicas para auxílio técnico nos desempenhos das suas funções;

V – Exigir, no mínimo, 3 (três) orçamentos de obras, serviços e equipamentos;

VI – Enviar anualmente cópia do balanço aos associados com o devido parecer e após aprovação do Conselho Deliberativo;

VII – observar estrita confidencialidade relativa a informações obtidas em razão do exercício do cargo.

Art. 53. Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal:

I – Membros da Diretoria Executiva que tenham exercido mandato nos 2 (dois) últimos anos e seus parentes até 3º grau, consangüíneos ou afins.

Art. 54. São penalidades passíveis aos Conselheiros Fiscais:

Parágrafo único. Aquelas que tratam das penalidades do Conselho Deliberativo, deste Estatuto.

Seção V DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 55. 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.

Art. 56. A Diretoria Executiva será composta por 4 (quatro) membros, com os seguintes cargos:

I – 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice Presidente, 1(um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor Administrativo financeiro.

Parágrafo único. Os mandatos dos Diretores Executivos serão de 2 (dois) anos, renovados bianualmente na sua totalidade, sendo permitida a reeleição.

Art. 57. Para a renovação dos membros da Diretoria Executiva serão formadas chapas compostas de 4 (quatro) membros, devendo estar definido na chapa o cargo de cada membro. Um candidato não pode participar de mais de uma chapa, ou mais de um cargo.

Art. 58. Os membros efetivos da Diretoria Executiva, eleitos, tomarão posse em reunião da Diretoria Executiva, a qual deverá ocorrer na data prevista do Art. 15 deste Estatuto.

Art. 59. Os membros efetivos da Diretoria Executiva, eleitos, tomarão posse em reunião do Conselho Deliberativo, juntamente com a posse do novo Conselho Deliberativo.

Parágrafo único- Os membros eleitos 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.

I – No caso de afastamento temporário de um Diretor, desde que não seja superior a 90 (noventa) dias, o mesmo será substituído por outro Diretor, de acordo com o que constar neste Estatuto, nos artigos onde estão definidos os casos de substituição e competência de cada Diretor.

Parágrafo único- 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, devendo o Conselho Deliberativo escolher o substituto deste último, exceto no caso do Diretor Presidente, quando assumirá, em seu lugar, o Diretor Vice Presidentes.

II – O Diretor que perder seu cargo terá assegurado o direito de ampla defesa, através de recurso encaminhado ao Conselho Deliberativo que deverá apreciar o mesmo em 15 (Quinze) dias úteis.

Art. 60. A Diretoria Executiva incumbe todos os atos de gerência da **ASSOCIAÇÃO**, competindo-lhe, principalmente:

I – Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto, do Regulamento Interno, do Código de Obras, das deliberações do Conselho Deliberativo e Assembléias Gerais;

II – Estimular o desenvolvimento de atividades socioculturais; tomar todas as providências necessárias à administração da **ASSOCIAÇÃO**, visando seu perfeito funcionamento e a consecução de seus objetivos;

III – Organizar o relatório da prestação de contas e balanço do exercício anterior, encaminhando tais documentos até o final do primeiro trimestre para apreciação do Conselho Fiscal;

IV – Nomear comissões de trabalho, especificando de imediato suas funções, sendo que elas serão órgãos auxiliares da Diretoria e seus membros, demissíveis “ad notum” por aquela;

Parágrafo único. Para nomear comissões de trabalho, é necessária a prévia divulgação de sua constituição, assim como a concessão de prazo de 5 (cinco) dias para a habilitação de interessados. Entre estes, a Diretoria Executiva terá ampla liberdade de escolha. Se não houver interessados, o convite se dará livremente.

V – Submeter à apreciação e aprovação do Conselho Deliberativo as normas para aprovação de plantas, modificação de projetos ou reformas com ou sem acréscimo de área, elaboradas pelo Diretor de Obras, após parecer, por escrito, de um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Fica facultado à Diretoria Executiva contratar e rescindir contratos com terceiros para executar os serviços a que a **ASSOCIAÇÃO** se obrigar.

VI – Submeter à apreciação e aprovação do Conselho Deliberativo seu plano de trabalho e investimento para o ano vigente.

V – Emitir parecer sobre aquisição, como também autorizar estas aquisições se for o caso, construção ou alienação de bens imóveis, móveis que importem na constituição de ônus sobre bens da **ASSOCIAÇÃO**, em valores até 30 (trinta) salários mínimos, exceto gastos com despesas operacionais.

Art. 61. A representação ativa ou passiva da **ASSOCIAÇÃO** será exercida pelo Diretor Presidente ou, em caso de sua ausência, pelo seu Diretor Vice Presidentes.

Parágrafo único. A Diretoria poderá, outrossim, nomear procuradores que representarão a **ASSOCIAÇÃO**, ativa ou passivamente em Juízo. À exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula “ad judícia”, todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados. Para a constituição de procuradores, a **ASSOCIAÇÃO** será representada na forma prevista no caput deste artigo.

Art. 62. A Diretoria Executiva reunir-se-á ordinariamente uma vez por semana, salvo por não necessidade, hipótese devidamente justificada aos Diretores feita pelo Presidente, e extraordinariamente quando convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros eleitos, respeitando-se também os períodos de férias, feriados ou acordo entre os membros da Diretoria Executiva.

I – As deliberações serão tomadas, nas reuniões da Diretoria Executiva, pelo voto da maioria simples dos membros eleitos presentes, votando o Presidente em último lugar, cabendo-lhe, também, o voto de qualidade em caso de empate.

§ 1º As deliberações da Diretoria Executiva, que não são de competência exclusiva de seu Presidente, somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, 2 (dois) membros eleitos.

§ 2º A participação de associados, em reuniões, fica restrita a convite feito pelo Diretor Presidente ou se o assunto for de interesse do associado.

Art. 63. Compete ao Diretor Presidente da Diretoria Executiva:

I – Representar a **ASSOCIAÇÃO**, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele;

II – Contratar e demitir funcionários da **ASSOCIAÇÃO**;

Parágrafo único. A contratação ou demissão de funcionários com cargo de chefia será exercida pela MAIORIA da Diretoria Executiva, apresentando ao Conselho Deliberativo as decisões tomadas. No caso de demissão, a mesma somente poderá ocorrer com autorização do Conselho Deliberativo.

III – Encarregar-se dos assuntos pertinentes a toda a administração da **ASSOCIAÇÃO**, bem como inteirar-se sobre os assuntos jurídicos;

- IV – Organizar e dirigir todos os serviços da administração da **ASSOCIAÇÃO**;
- V – Representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Deliberativo e prestar esclarecimentos ou indicar outro Diretor para fazê-lo, quando solicitado;
- VI – Convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- VII – Rubricar todos os livros da **ASSOCIAÇÃO** pertinentes à Diretoria Executiva e assinar as atas de reuniões da Diretoria;
- VIII – Assinar, juntamente com o Diretor Administrativo / Financeiro, 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.
- IX – Autorizar, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da **ASSOCIAÇÃO**, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços a que esteja obrigada, desde que esteja dentro de sua alçada ou devidamente aprovado pelo Conselho Deliberativo, ou se for o caso pela Assembléia Geral;
- X – Elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita e Despesa, a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo;
- XI – Assinar, juntamente com o Diretor administrativo financeiro e com um Técnico em Contabilidade o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa;
- XII – Nomear, em conjunto com qualquer dos Diretores procuradores que representarão a Associação, em Juízo;
- XIII - Instituir penalidades por infração dos associados aos dispositivos do Estatuto Social e de seu regulamento.
- XIV – Em caso de urgente necessidade, devidamente justificada, aprovar medidas de caráter normativo a ser observadas no âmbito da ASSOCIAÇÃO.

§ 1º As normas aprovadas pelo Presidente da Diretoria Executiva deverão submetidas a confirmação, ou não, pelo Conselho Deliberativo, na forma do artigo 33, inciso V.

Art. 64. Compete ao Diretor Vice Presidente:

- I – substituir o Diretor Presidente, no caso de impedimento temporário;
- II – exercer, mediante designação específica do Diretor Presidente e, de forma não contínua, ato da exclusiva competência deste último;
- III – auxiliar a Diretoria na busca de patrocínio para a execução de eventos esportivos, comemorativos e sócio-culturais promovidos pela **ASSOCIAÇÃO**;
- IV – Secretariar as reuniões da Diretoria Executiva;

Art. 65. Compete ao Diretor de Operações:

- I - Organizar e dirigir todos os serviços relativos ao setor de obras;
- II – Supervisionar os serviços da equipe de obras da **ASSOCIAÇÃO** (Arquiteto/Engenheiro e fiscal) no que diz respeito à aprovação de projetos e fiscalização das obras;
- III – Assinar juntamente com o Arquiteto/Engenheiro da equipe de obras, a aprovação de todos os projetos de arquitetura a serem construídos dentro do condomínio;
- IV – Assinar juntamente com o fiscal da equipe de obras (Arquiteto/Engenheiro) todas as notificações e multas referentes à irregularidade nas obras;
- V – Levar aos demais Diretores todos os assuntos pertinentes ao setor de obras.
- VI – A gestão de infra-estrutura da Associação, dentre elas, as edificações, as quadras, o muro, as pontes, passeios e malha viária, dentre outras.

Parágrafo único. O Diretor de Operações jamais poderá substituir, ou dispensar, o trabalho e acompanhamento de um Engenheiro ou Arquiteto, tendo em vista que sua assinatura em documentos técnicos somente tem caráter administrativo.

Art. 66. Compete ao Diretor Administrativo financeiro:

- I – Organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria;
- II – Promover a arrecadação de todas as receitas cabíveis à **ASSOCIAÇÃO**, pelos serviços por ela prestados aos associados;
- III – Assinar, juntamente com o Diretor Presidente, 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 encargos ou documentos que importem em responsabilidade da mesma;
- IV – Manter, em depósito bancário, somente o valor necessário ao cumprimento das responsabilidades financeiras de curtíssimo prazo e o excedente em aplicações no mercado financeiro que tenham liquidez e rentabilidade;
- V – Efetuar, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável, o pagamento de despesas previamente autorizadas;
- VI – Efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros, desde que contratados pela Diretoria;
- VII – Tomar as medidas cabíveis amigáveis ou judiciais de quaisquer créditos da **ASSOCIAÇÃO**;
- VIII – Apresentar à Diretoria, mensalmente, balancetes do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO**, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas, vencidas e/ou não realizadas, bem como as que estiverem por vencer;
- IX – Elaborar e assinar na forma e prazos previstos neste Estatuto o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesa, a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo;
- X – Nomear e demitir funcionários de sua área de atuação, sempre em comum acordo com o Diretor Presidente, respeitadas as normas.

Art. 67. São obrigações comuns a cada Diretor, além das inerentes ao cargo:

- I – Coordenar os trabalhos das Comissões criadas para desenvolvimento das atividades respeitantes à Diretoria para a qual tiver sido eleito;
- II – Responder, em até 5 (cinco) dias úteis, dentro de sua área de atuação, as demandas da **ASSOCIAÇÃO**, especialmente reclamações e solicitações;
- III – Observar estrita confidencialidade relativa a informações obtidas em razão do exercício do cargo.

Art. 68. É vedado aos Diretores:

- I – Usar de expressões descorteses ou insultuosas;
- II – Perturbar a ordem das reuniões;
- III – Praticar atos que infrinjam as regras de boa-conduta nas dependências da sede social;
- IV – Deixar de cumprir atribuição sujeita à sua competência, ou invadir a competência que não lhe pertença.

Art. 69. O Diretor está sujeito às seguintes penalidades:

- I - Advertência verbal;

- II – Advertência escrita;
- III – Suspensão do mandato;
- IV – Perda automática do mandato;
- V – Destituição com perda do cargo e do mandato;
- VI – Inelegibilidade para o próximo mandato.

Art. 70. As sanções referidas acima serão aplicadas de acordo com os seguintes critérios:

I – A advertência verbal é imposta liminarmente pelo Presidente quando algum Diretor: usar de expressões descorteses ou insultuosas; perturbar a ordem das reuniões; praticar atos que infrinjam as regras de boa-conduta nas dependências da sede social;

II – A advertência escrita é imposta por iniciativa do Presidente, quando numa mesma reunião, houver reincidência nas hipóteses de que trata o inciso anterior;

§ 1º No caso de que trata o inciso II, durante a reunião será o Diretor comunicado de que o processo de imposição da pena de advertência escrita está sendo iniciado e que sua defesa deverá ser apresentada no início da primeira reunião seguinte;

§ 2º Na reunião seguinte, apresentada ou não, a defesa pelo Diretor, será dado início à votação, por maioria simples dos presentes, sobre a procedência da acusação;

§ 3º Julgado procedente, o resultado será lançado em ata e reduzido a termo para entrega ao Diretor faltoso.

III – Caso o Diretor incorra em alguma das infrações acima referidas, a punição deverá ser aplicada pelo Presidente do Conselho Deliberativo;

IV – A perda automática do mandato do Diretor ocorrerá:

a) ao Diretor que deixar de comparecer a três reuniões consecutivas sem a devida comunicação escrita à Presidência, ou seis reuniões alternadas, independentes de justificativas. A comunicação com a justificativa deve ser efetivada, por escrito, no prazo máximo de dez dias após a respectiva reunião;

b) o Diretor que deixar de ser proprietário no **Jardins Madri**;

c) a destituição, quando couber, será aplicada de acordo com o contido no Art. 23, Inciso VI.

Art. 71. É vedado a qualquer Diretor preencher, no caso de substituição, mais de uma função ou cargo, além daquele para o qual foi eleito.

§ 1º – A substituição do Diretor Presidente, deverá observar a seguinte ordem: o Diretor Vice Presidente e Diretor de Operações.

§ 2º – A substituição do Diretor Administrativo financeiro, deverá ser feita pelo Diretor de Operações e vice-versa.

§ 3º No caso de substituições definitivas, deve ser observado o disposto no artigo 60, parágrafo único, do presente Estatuto.

Seção VI DAS COMISSÕES DE TRABALHO

Art. 72. Denomina-se Comissão de Trabalho o grupo de moradores convidado pela Diretoria Executiva da Associação, chamado a colaborar com funções específicas e estabelecidas no ato de sua criação.

Parágrafo único. As comissões de trabalho deverão ter a mesma duração da diretoria executiva, cabendo à nova diretoria nova nomeação ou manter a nomeação antes realizada, mas por procedimentos distintos.

Capítulo VI DA EXCLUSÃO E DEMISSÕES DOS ASSOCIADOS

Art. 73. Nesta ASSOCIAÇÃO a exclusão e ou demissão dos associados ocorrerá, ao associado que deixar de ser proprietário do Jardins Madri.

Art. 74. A Diretoria poderá aplicar aos associados advertência ou suspensão das atividades sociais, pelo prazo de até 90 (noventa) dias, mediante prévia aprovação da maioria dos seus membros.

Art. 75. O associado é responsável, perante a ASSOCIAÇÃO, pela conduta dos moradores de sua unidade residencial, seus funcionários e visitantes.

Capítulo VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Além das atribuições que lhe são conferidas em vários tópicos deste Estatuto, competirá à Diretoria fazer cumprir o Regulamento Interno e suas eventuais modificações.

Art. 77. Relatório circunstanciado de suas atividades instruindo-o para efeito de prestação de contas, com relatório apresentado pelo Diretor Administrativo / Financeiro.

Art. 78. O patrimônio da ASSOCIAÇÃO será constituído pelos bens móveis e imóveis, adquiridos por compra ou doação e, assim também pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de associados ou de terceiros.

Parágrafo único. A alienação de bens imóveis e a constituição de ônus reais de garantia sobre bens da Associação dependem de prévia autorização de Assembléia Geral, especialmente convocada para tal fim. Respeitando-se os limites estabelecidos nos Art. 23, inciso II e Art. 33, inciso V.

Art. 79. Todas as questões oriundas do presente Estatuto Social serão resolvidas de forma definitiva, via conciliatória ou arbitral na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, consoantes os preceitos ditados paeloa Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996.

Art. 80. 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 da ASSOCIAÇÃO.

Art. 81. A ASSOCIAÇÃO poderá, quando necessário, promover a representação e a defesa judicial e extrajudicial dos direitos e interesses difusos e coletivos e individuais homogêneos dos associados, nos termos do Art. 5º, inciso XXI da Constituição Federal, mediante deliberação da Diretoria Executiva e autorização do Conselho Deliberativo.

Art. 82. Tendo em vista a redução da Diretoria Executiva, com mandado até dezembro de 2009, por ocasião da aprovação do presente Estatuto, a mesma deverá, reunir-se, no prazo máximo de 10 (dez) dias, para definir unanimemente, e sem cabimento de recurso, administrativo, ou judicial, dentre os eleitos, quais ocuparão os cargos remanescentes na Diretoria Executiva. Nessa hipótese, os diretores que deixarem de participar da Diretoria Executiva, mesmo que por renúncia, não serão impedidos de se candidatarem na próxima eleição. Não sendo possível o consenso, as disposições previstas no presente Estatuto, referente à Diretoria Executiva, somente vigorarão a partir das próximas eleições.

Art. 83. Fica expressamente revogado o Estatuto Associativo anterior, devendo este entrar em vigor na data de seu registro em Cartório.

Goiânia, 22 de maio de 2012.

Edson Veras de Sousa
Presidente do Conselho Deliberativo

João Batista Peres da Silva
Diretor Presidente

Carlos Augusto Costa Camarota
OAB/GO 10.678