

ESTATUTO SOCIAL ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO

Estatuto Social

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO

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

DA SEDE E FORO

Artigo 2º - A ASSOCIAÇÃO tem sede e foro no município e comarca de Senador-GO, sito à GO 403, KM 06, JARDINS PORTO, em Senador Canedo, Estado de Goiás, não podendo manter escritórios, filiais e/ou representações em localidade diversa da acima consignada.

DA FINALIDADE E OBJETO

Artigo 3º - 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”. A ASSOCIAÇÃO tem atuação restrita à área do Loteamento Fechado JARDINS PORTO, 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 e equipamentos públicos e da portaria; serviços de limpeza dos lotes, cujas construções não tenham sido iniciadas; os serviços de conservação do muro e gradil periféricos, inclusive no caso de eventual reconstrução ou reparo dos mesmos a manutenção permanente do sistema de drenagem, com limpeza e desobstrução das bocas de lobo e galerias; o monitoramento das estruturas e das proximidades dos lançamentos da drenagem pluvial, com as devidas manutenções quando necessário, incluindo as bacias de detenção, quando existentes.

II.1) A manutenção do sistema de dissipação de energia e das lagoas de detenção de drenagem executados no empreendimento são importantes para assegurar a estabilidade da região, evitar erosões, assoreamentos e outros prejuízos, para isso, serão necessárias vistorias constantes nas estruturas, gabiões, taludes e proximidades para assegurar que quaisquer problemas sejam observados antes que tomem proporções maiores. A manutenção deste sistema não é decorrente de vícios construtivos ou problemas com materiais, mas trata-se de cuidados constantes e continuados naturais para este tipo de estrutura. O sistema tem o propósito de reter o volume das chuvas por alguns minutos, retardando assim seu lançamento no córrego e reduzindo ao máximo a velocidade que esta água chega ao corpo hídrico. O projeto e a execução foram desenvolvidos e executados conforme literatura técnica e normas da prefeitura de Senador Canedo, inclusive sob sua fiscalização. O sistema mencionado é composto principalmente pelos itens abaixo, agrupados também com a orientação de vistoria e manutenção de cada um:

Gabiões e colchões reno: Trata-se de estruturas formadas por malhas de aço revestido que acondicionam um volume de pedras, o objetivo é dar sustentação a algumas estruturas, dissipar a energia da água e servir como contenção lateral da terra. O colchão reno é semelhante ao gabião porem com baixa espessura. **Vistoria:** É importante uma vistoria visual a cada 06 meses e

principalmente antes e após cada período chuvoso e observar a integridade da estrutura (se a tela foi rompida, se a estrutura tombou, etc.) e observar também se existem processos erosivos nas laterais destes gabiões, retirando o suporte lateral destes. **Manutenção:** A manutenção do gabião ou do colchão reno deve ser feita por empresa especializada. A manutenção de erosões pode ser feita por equipe própria do condomínio, desde que sejam observados cuidados com relação à segurança do trabalho (observar se existe trabalho próximo a locais que possibilitem quedas, etc.) e deve ocorrer somente em dias limpos sem qualquer nuvem ou risco de chuva.

Estruturas em concreto armado: Vistoria: Deverá ocorrer quando da vistoria dos gabiões, e deve ser verificar a integridade da estrutura, observando fissuras e trincas. Observar também se houve deslocamento da estrutura. **Manutenção:** Deve ocorrer por empresa especializada e deve ocorrer com conhecimento do projetista estrutural.

Grelhas: Vistoria: Precisam ser verificadas a cada 3 meses e sempre no início e após período chuvoso. Deve-se observar visualmente a integridade da peça e principalmente se ela está obstruída. **Manutenção:** Desobstrução imediata e troca em caso de perda de integridade.

Talude: Rampa no terreno natural, coberto por grama ou pelo colchão reno, tem alta inclinação. **Vistoria:** Deve ocorrer a cada 3 meses e sempre no início e após o período chuvoso, deve-se observar deslocamentos de terra, grama ou colchão reno. **Manutenção:** As erosões e escorregamentos devem ser recuperados imediatamente com compactação do solo utilizando compactadores mecânicos e recomposição da grama, este trabalho deve ser feito assim que for observado o início da erosão, pois esta progredirá rapidamente se não for tratada.

Lagoa de detenção: Vistoria: Deverá ocorrer a cada 6 meses e sempre no início e após período chuvoso, deverá ser observado o acúmulo de sujeiras, objetos estranhos e mesmo solo, reduzindo a altura útil da lagoa. **Manutenção:** Todos os objetos deverão ser removidos de dentro da lagoa, o crescimento de vegetação rasteira não é contraindicada. Deve-se ter extremo cuidado de não permitir a entrada de qualquer pessoa em dia chuvosos ou mesmo nublados. Em casos de acúmulo gradativo de solo, reduzindo a altura útil da lagoa, este material deverá ser retirado de forma manual ou mesmo mecânica deixando o fundo nivelado.

III) aprovar as plantas e projetos arquitetônicos das residências que serão edificadas sobre os imóveis localizados no “**JARDINS PORTO**” e fiscalizar o atendimento dos projetos aprovados;

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 e serviços públicos, 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 PORTO**, 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;

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 municipais 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.

DAS FONTES DE RECURSOS PARA SUA MANUTENÇÃO

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 (lotes e instalações da portaria, automóvel, motocicleta etc).

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 PORTO**.

DOS REQUISITOS PARA A ADMISSÃO NA ASSOCIAÇÃO

§ 1º. O requisito para ser associado titular é ser proprietário de lote(s) ou de direitos aquisitivos de lote(s) no Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**, não sendo necessária aprovação prévia de nenhum órgão da ASSOCIAÇÃO para associar-se, apenas a comprovação junto à administração 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, se assim optar, exigir como requisito ao novo associado, a assinatura de um termo de adesão. O “novo” associado poderá requerer à Diretoria Executiva 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 PORTO**, 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 PORTO**, 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 PORTO** 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 PORTO**, será expressamente designado 1 (um) **ASSOCIADO TITULAR**, dentre os coproprietários, 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 copropriedade de lote(s) localizado(s) no **JARDINS PORTO**, a designação de um, dentre os coproprietários, 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**.

§ 9º. A **associada fundadora nata** e os **associados fundadores** são admitidos como associados da **ASSOCIAÇÃO** por serem os subscritores dos atos constitutivos da **ASSOCIAÇÃO**.

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

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

Artigo 7º - São direitos dos associados:

I) frequentar as dependências do Loteamento Fechado e demais dependências permitidas da **ASSOCIAÇÃO**, 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 e dos equipamentos públicos, 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 adimplente**

com suas contribuições associativas e demais valores eventualmente devidos à administração:

VIII) examinar, a qualquer tempo, desde que nas dependências da administração da ASSOCIAÇÃO, livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações à administração, à Diretoria Executiva e ao Conselho Deliberativo acerca de questões atinentes à administração da ASSOCIAÇÃO;

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 PORTO**;

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**.

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 informações acerca da ação, sua natureza e seus argumentos.

§ 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. Caso o afastamento seja imposto por decisão judicial, a mesma será cumprida em todos os seus termos e prazos.

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 Assembleias 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/ou pelo Conselho Deliberativo;

V) pagar à administração, nos prazos fixados, as multas aplicadas por desrespeitar quaisquer das normas da ASSOCIAÇÃO, conforme penalidade já preestabelecida;

VI) colaborar com a perfeita e normal utilização das áreas públicas municipais 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 associado.

§ 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 PORTO, 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.

§ 4º: Caso algum associado, quando do exercício de cargo ou função em qualquer dos órgãos associativos, venha a se tornar inadimplente perante a ASSOCIAÇÃO em relação a qualquer obrigação, especialmente qualquer das contribuições, tal associado será afastado do exercício deste cargo ou função, até que seja completamente sanada a inadimplência.

Artigo 10 - O Regimento Interno 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 - O associado é responsável perante a ASSOCIAÇÃO pela conduta de seus representantes, familiares, visitantes e funcionários.

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 PORTO. Tais vantagens especiais se traduzem da seguinte maneira prática:

I - A ASSOCIADA FUNDADORA NATA, em função de ser a empreendedora do Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**, 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 PORTO** 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 do Art. 12, do Art. 27, do Art. 41, Art. 59, Art. 92 e Art. 94 deste Estatuto e dos Arts. 11, 12, 14, 16, 17, 21, 26, 27, 28, 30 e 36 do Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO deverão ser previamente analisadas e expressamente autorizadas pela ASSOCIADA FUNDADORA NATA, afim de que tais alterações possam ser discutidas em Assembleia e efetivadas, e quaisquer outras deliberações que, porventura, ainda que indiretamente, possam afetar o conceito proposto pela empreendedora ao Loteamento Fechado JARDINS PORTO;
- b) poderá votar e ser votada, como associada que é, enquanto durar a **ASSOCIAÇÃO**, independente de possuir lote no Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**, 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 Assembleia Geral, ainda quando não mais for proprietária de lote no Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**. 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 a 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 PORTO**;
- e) a **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, em hipótese alguma, independente dos motivos apontados para tanto, poderá ser excluída dessa **ASSOCIAÇÃO**, ainda que por deliberação da Assembleia Geral;
- f) afim de integrar-se a todos os associados, bem como por primar pelo próximo e valioso relacionamento com os demais associados, a **ASSOCIADA FUNDADORA NATA**, a qualquer tempo, ainda que não proprietária de lote no **Loteamento Fechado JARDINS PORTO**, poderá solicitar que a **ASSOCIAÇÃO**, em prazo não superior a 7 (sete) dias, forneça à mesma os dados de todos os associados.

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 PORTO**, 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 Assembleia Geral, ainda que não sejam proprietários de lote(s) no Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**. Sendo proprietários de lote(s) no

- referido loteamento, seus votos serão contabilizados da mesma forma que dos demais associados, porém adicionados de um a 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 PORTO**;
 - d) os **ASSOCIADOS FUNDADORES**, em hipótese alguma, independente dos motivos apontados para tanto, poderão ser excluídos dessa ASSOCIAÇÃO, ainda que por deliberação da Assembleia Geral.

DA EXCLUSÃO E DEMISSÃO DOS ASSOCIADOS

Artigo 13 - 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, 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 Assembleia 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 Assembleia Geral; porém, da decisão desta não caberá recurso.

Artigo 14 - 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 PORTO** ou de direitos seus sobre a unidade. Poderá ainda ser excluído ou demitido conforme as disposições do Artigo 11 acima.

Artigo 15 - 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.

CAPÍTULO III DOS ÓRGÃOS ASSOCIATIVOS

CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS ASSOCIATIVOS

Artigo 16 - A ASSOCIAÇÃO possui os seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho Deliberativo;
- c) Diretoria Executiva;
- d) Conselho Fiscal, se for criado;

e) Comissões de Trabalho, se criadas e enquanto ativas.

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(o), 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 legal ou procurador constituído.

§ 3º. Enquanto exercer algum cargo em qualquer dos órgãos associativos, este associado e a pessoa jurídica da qual seja sócio, funcionário ou representante não poderão ser contratados como prestadores de serviços e/ou fornecedores da **ASSOCIAÇÃO**, ainda que para serviços e/ou fornecimentos esporádicos.

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 sujeitos 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 Assembleia Geral poderá deliberar quanto ao melhor critério para o formato das chapas para a eleição.

§ 3º. Na Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleia Geral todo o processo de desempate.

§ 5º. A eleição poderá, caso necessário, se dar 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 Assembleia Geral, que anunciará o resultado imediatamente após o encerramento de todo o procedimento, devendo leva-lo a termo na ata da Assembleia Geral.

§ 6º. Se a eleição se der por aclamação da chapa vencedora, desnecessário se faz o atendimento do disposto nos §§ 3º e 5º acima.

§ 7º. O presidente da mesa que estiver dirigindo a Assembleia Geral Ordinária deverá, antes de iniciada a votação, esclarecer sobre as normas da eleição, indicando o local da votação, quando este for através de escrutínio secreto, lembrando que as cédulas preenchidas incorretamente terão seus votos anulados.

Artigo 19 - As regras do processo eleitoral somente poderão ser alteradas pela Assembleia 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 assembleia em que ocorrerem tais alterações.

Artigo 20 - Se a ASSOCIAÇÃO dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos associados em Assembleias Gerais poderá dar-se à distância, por voto telefônico, videoconferência, correio, via Internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do associado. Para tanto, a comunicação do voto do associado deve ser feita diretamente ao Presidente da Assembleia que consignará expressamente essa ocorrência na ata.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21 - A Assembleia 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 adimplentes com a ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Único - A Assembleia 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 e a Diretoria Executiva, exceto durante o transcorrer do mandato do 1º (primeiro) mandato do Conselho Deliberativo e do 1º (primeiro) mandato da Diretoria Executiva, vez que tais mandatos terão 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 Assembleia Geral obrigam os associados, inclusive os dela ausentes, e os demais órgãos da ASSOCIAÇÃO e somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembleia Geral, convocada especialmente para tanto, atentando-se, porém, para o quórum adiante exigido para tal.

Artigo 23 - As deliberações serão tomadas por meio de voto dos associados. 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, quando a residência já estiver apta a ser habitada, (as duas devem ser adicionadas), sendo que a cada **351,97 m² (trezentos e cinquenta e um metros quadrados e noventa e sete décimos 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 Assembleias 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 Assembleia Geral deverá ser publicado com a antecedência mínima de dez (10) dias da data de sua realização. Considera-se publicação a afixação do mesmo junto ao mural da ASSOCIAÇÃO ou o envio de comunicado a todos os associados (podendo se dar por e-mail ou fax ou carta registrada). Caso a publicação, por opção da ASSOCIAÇÃO, se dê através de jornal de grande circulação de Senador Canedo ou de Goiânia-GO que tenha tiragem naquele município, será considerado como estando todos os associados comunicados. Este edital deverá, sempre que possível, ser incluído no boleto de pagamento da contribuição mensal.

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

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

§ 4º. Serão dispensadas as formalidades previstas por este artigo quando estiverem presentes todos os membros associados da ASSOCIAÇÃO **JARDINS PORTO** presentes à Assembleia Geral.

Artigo 25 - A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Deliberativo.

§ 1º. O Presidente da Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleia 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.

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

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

II) apreciar e deliberar, em caráter final, as contas do exercício anterior.

Parágrafo Único - Antes de submetido à Assembleia 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 Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da ASSOCIAÇÃO e, privativamente:

I) sobre alterações às disposições do Art. 12, do Art. 27, do Art. 41, Art. 59, Art. 92 e Art. 94 deste Estatuto e dos Arts. 11, 12, 14, 16, 17, 21, 26, 27, 28, 30 e 36 do Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO **JARDINS PORTO**. Para que os artigos acima relacionados tenham suas redações alteradas é necessário prévia autorização expressa da ASSOCIADA FUNDADORA NATA (nos termos do Artigo 12, I, "a", última parte), sendo exigido o voto favorável à alteração de 3/5 (três quintos) dos presentes à Assembleia 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 Assembleia Geral

Extraordinária especialmente convocada para esse fim, não podendo a mesma deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados;

III) sobre alteração dos demais dispositivos deste Estatuto e do Regimento Interno, que não incluídos na relação constante do inciso I acima (Art. 12, Art. 27, Art. 41, Art. 59, Art. 92 e Art. 94 deste Estatuto e Arts. 11, 12, 14, 16, 17, 21, 26, 27, 28, 30 e 36 do Regimento Interno da **ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO**, sendo exigido o voto favorável à alteração da maioria absoluta dos presentes à Assembleia 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 Assembleia Geral Extraordinária, convocada especialmente para esse fim;

V) durante a realização das Assembleias, 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 Assembleia 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 Assembleia Geral decidirá, também, sobre a eleição do liquidante, bem como a destinação do patrimônio líquido da **ASSOCIAÇÃO** (conforme disposto no Art. 61 do Código Civil).

§ 3º. Deliberações quanto à mudança de “destinação” do Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**, 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 Assembleia 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 Assembleia Geral; porém, da decisão desta não caberá recurso.

Artigo 29 - As Assembleias 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 Assembleias 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 Assembleia Geral será feita por escrutínio secreto quando versar sobre destituição de 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 Assembleia Geral.

§ 4º. Sendo secreto o sufrágio, o Presidente da Assembleia 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 Assembleia 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 quórum de instalação da Assembleia Geral, considera-se o número de associados presentes, porém, para efeito de deliberações nas votações, o quórum 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 e da Diretoria Executiva, eleitos em Assembleia Geral Ordinária pelos associados, cujas atribuições e competências constam deste Estatuto.

Artigo 32 - A Diretoria Executiva é composta por até 03 (três) membros, enquanto o Conselho Deliberativo é composto por até 05 (cinco) conselheiros efetivos e até 03 (três) conselheiros suplentes.

DO CONSELHO DELIBERATIVO

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

Artigo 34 - O Conselho Deliberativo será composto por até 05 (cinco) membros efetivos e até 03 (três) membros suplentes, eleitos em Assembleia 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 ou imediatamente após encerrada a Assembleia Geral que elegeu os mesmos.

§ 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 04 (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” durante a reunião do Conselho Deliberativo convocada para este fim.

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) empossar a Diretoria Executiva e suspender, nos casos previstos neste Estatuto, o exercício pelos Diretores das atribuições de Diretoria Executiva;

III) deliberar sobre as omissões deste Estatuto e interpretar as disposições do mesmo, quando necessário, ressalvados, porém, os assuntos de competência privativa da Assembleia 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, previamente à análise e votação da Assembleia Geral, sobre qualquer reforma do Estatuto Social, Regimento Interno e Códigos de Obras;

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;

XI) apreciar, na qualidade de Conselho Fiscal da **ASSOCIAÇÃO**, trimestralmente, o Relatório Financeiro, o Balanço, o Demonstrativo de Receita e Despesa e as Contas apresentadas pela Diretoria Executiva, emitindo seu parecer; e, anualmente, o relatório e o parecer emitidos por Auditoria Independente sobre as contas apresentadas, este até o final do primeiro trimestre de cada ano, emitindo seu parecer para posterior deliberação da Assembleia Geral;

XII) demitir o administrador da **ASSOCIAÇÃO** (ou, independente do nome atribuído ao cargo, aquele que exercer as atribuições deste) e fixar a remuneração do mesmo;

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

XIV) Um membro do Conselho Deliberativo substituirá o Diretor Presidente da Diretoria Executiva em caso de vacância definitiva do cargo.

§ 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.

§ 3º. Na qualidade de Conselho Fiscal da **ASSOCIAÇÃO**, caso a Diretoria Executiva não tenha providenciado a apresentação trimestral do Relatório Financeiro, do Balanço, do Demonstrativo de Receita e Despesa e das Contas, o Presidente do Conselho Deliberativo requererá que sejam apresentados em até 5 (cinco) dias. Não sendo apresentado neste prazo, o Conselho Deliberativo suspenderá o exercício das atribuições de Diretoria Executiva pelos Diretores, até que seja realizada a apresentação. Enquanto suspensos das atribuições de Diretoria Executiva, a representação da **ASSOCIAÇÃO** caberá ao Presidente do Conselho Deliberativo.

§ 4º. A suspensão prevista no § 3º anterior será da mesma forma realizada caso não haja a contratação da auditoria anual de análise das demonstrações do exercício, por Auditoria Independente, e a apresentação, até o final do primeiro trimestre, do relatório para apreciação do Conselho Deliberativo. Não havendo a contratação da auditoria anual, contratará o Presidente do Conselho Deliberativo esta avaliação, sendo este, nesta ocasião, pessoa competente a representar a **ASSOCIAÇÃO** no contrato a ser firmado.

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

I) ordinariamente, para praticar os atos previstos nos incisos I e II do Artigo 38;

II) ordinariamente, trimestralmente, até o último dia útil de cada trimestre, para análise da apresentação de contas pela Diretoria Executiva, nos termos do § 3º do Art. 38;

III) ordinariamente, anualmente, antes do encerramento do 1º (primeiro) trimestre de cada ano, para praticar as atividades designadas pelo § 4º do Art. 38;

IV) 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.

Parágrafo Único - Não serão realizadas reuniões nos feriados nacionais, estaduais ou municipais de Senador Canedo-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 comissário 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 Assembleias 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 Assembleia Geral;
- e) nomear Comissões de Trabalho 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 antiguidade 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 Assembleias 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;
- h) convocar Conselheiro Suplente, nos termos do § 3º do Art. 35;
- i) 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;

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, a qualquer tempo, à Diretoria Executiva, mediante requerimento escrito dirigido ao Diretor Presidente e entregue na administração do Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**;

III) propor assuntos para discussão e deliberação do Conselho, na primeira reunião seguinte à propositura;

IV) usar da palavra, observada a ordem de inscrição para tanto;

V) replicar, quando, no andamento das discussões, tiver seu nome mencionado;

VI) apartear, desde que autorizado por aquele que detiver o uso da palavra;

VII) 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;

IX) requerer a convocação de diretores para a prestação de esclarecimentos.

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.

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 III 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 PORTO**;
- 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.

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 afixando o referido aviso na portaria do Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**.

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Artigo 53 - A Diretoria Executiva da ASSOCIAÇÃO é 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 02 (dois) anos, nas demais gestões. Composta de 03 (três) membros, 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Tesoureiro e 01 (um) Diretor Secretário, os quais deverão ser pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral, 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 mandato da Diretoria em exercício estender-se-á até a posse de sua sucessora.

§ 2º. 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 ou após a eleição pela Assembleia Geral.

I) No caso de afastamento temporário de um diretor, desde que não seja superior a 90 (noventa) dias, o mesmo será substituído pelo Presidente do Conselho Deliberativo, sem que seja necessário qualquer convocação ou termo de posse, com as mesmas competências e atribuições daquele diretor que está sendo substituído.

II) Se o afastamento for superior a 90 (noventa) dias, o diretor perderá automaticamente o cargo e o mandato. 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.

III) Quando se tratar de vacância definitiva do cargo de Diretor Presidente, quem o assumirá definitivamente será um Conselheiro Deliberativo.

Artigo 56 - À Diretoria Executiva incumbe todos os atos executivos 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 Assembleias Gerais;

II) estimular o desenvolvimento de atividades socioculturais;

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, exceto o administrador da **ASSOCIAÇÃO** (ou, independente do nome atribuído ao cargo, aquele que exercer as atribuições deste), 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 de cada trimestre, para apreciação do Conselho Deliberativo; contratar, anualmente, Auditoria Independente para que, até o final do primeiro trimestre de cada ano, as “contas” da Associação sejam auditadas e emitido relatório para apreciação do Conselho Deliberativo e da Assembleia Geral;

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 PORTO**, 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 guarde decisão em Assembleia Geral;

IX) abrir, 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 ocorrerem.

Artigo 57 - A representação ativa ou passiva da **ASSOCIAÇÃO**, perante todos os poderes (executivo, legislativo e judiciário), será exercida pelo **Diretor Presidente**.

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.

§ 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, admitir, punir, suspender e demitir funcionários e empregados, exceto o administrador da **ASSOCIAÇÃO** (ou, independente do nome atribuído ao cargo, aquele que exercer as atribuições deste), estipulando suas obrigações e condições de trabalho;

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 Presidente do Conselho Deliberativo, 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, trimestralmente, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração das Receitas e Despesas, a serem encaminhadas ao Conselho Deliberativo;

XIII) contratar, anualmente, a Auditoria Independente, que analisará as contas e demonstrações referentes ao exercício a ser analisado pelo Conselho Deliberativo e produzirá relatório e parecer, os quais serão enviados ao Conselho Deliberativo juntamente dos documentos referidos no item XII, acima;

XV) 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) 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.

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.

Parágrafo Único - Estando o Diretor Secretário substituindo o Diretor Presidente temporariamente, aquele exercerá todas as atividades designadas neste estatuto a este.

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 05 (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;

Artigo 66 - Os diretores estão sujeitos às seguintes penalidades, conforme deliberação do Conselho Deliberativo:

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) Caso o “diretor advertido” for o próprio Diretor Presidente, a advertência ficará a cargo do Diretor Secretário;

IV) a perda automática do mandato do diretor ocorrerá:

a) ao diretor que deixar de ser proprietário no Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**;

b) com a destituição do diretor do cargo, quando ocorrer a aplicação desta pena, 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”.

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 até 04 (quatro) membros efetivos, com mandatos de 02 (dois) anos, renovados bienalmente, e indicados pelo Conselho Deliberativo.

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

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: Caso a Diretoria Executiva não tenha providenciado a realização de análise das contas do exercício em apreço por Auditoria Independente, contratará o Presidente do Conselho Fiscal esta avaliação, sendo este, nesta ocasião, pessoa competente a representar a **ASSOCIAÇÃO** no contrato a ser firmado.

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, o relatório e o parecer produzido pela Auditoria Independente, 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, podendo ser renovado.

§ 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 PORTO**, recolhendo as respectivas contribuições e/ou taxas até o dia 10 (dez) de cada mês. Concurrerá, ainda, cada associado, com as cotas que lhe couber no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as juntamente da próxima contribuição.

§ 1º - 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 PORTO**;

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**;

VIII) quaisquer custos com manutenção e serviços na área externa ao loteamento através de contribuição repassada para a “ASSOCIAÇÃO Jardins” constituída para este fim.

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% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) 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 em Assembleia Geral, podendo o Diretor Presidente, ou outra pessoa indicada, ficar encarregado de mandar executá-las.

Artigo 79 - As despesas com a remoção de materiais 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 da ASSOCIAÇÃO, que será constituído das seguintes contribuições:

I) dos juros moratórios, correção monetária, multas e penalidades previstas neste Estatuto e que venham a 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 o mesmo critério adotado para as demais receitas da ASSOCIAÇÃO ou o critério legalmente estabelecido para tanto.

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.

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 PORTO**.

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.

Parágrafo Único: Durante a fase de implantação do **JARDINS PORTO**, mesmo antes da conclusão da obra, a empreendedora poderá contratar o administrador, levando tal custo a débito da ASSOCIAÇÃO.

Artigo 93 - Todas as questões oriundas do presente Estatuto Social serão resolvidas, de forma definitiva, via conciliação arbitral junto a Corte de Conciliação de Senador Canedo – GO e, na ausência dessa na 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 - O nome **JARDINS PORTO** 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.