

**ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM
RESIDENCIAL GREEN PARK**

CAPITULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVOS SOCIAIS

DENOMINAÇÃO

Artigo 1º - Fica instituída, por iniciativa privada, uma associação civil, sem fins econômicos, políticos ou religiosos, sob a denominação de “**Associação dos Proprietários em Residencial Green Park**”, que se regerá pelo presente Estatuto, por deliberação de sua Assembleia Geral e de sua Diretoria, conforme artigos 53 e seguintes do *Código Civil*.

Parágrafo Único: A Associação terá por área de atuação de suas atividades todo o perímetro interno do Loteamento Urbano Residencial Green Park, denominado comercialmente de “VIDA REAL”, implantado sobre a Gleba destacada da antiga Fazenda Boa Vista, sob a matrícula nº 87.647 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, situada no bairro Santa Elisa, Município de Itupeva, SP (o “Loteamento”).

SEDE

Artigo 2º - A Associação tem sede na Avenida dos Diamantes, nº 101, Loteamento Vida Real, Bairro Residencial Green Park, Município de Itupeva – SP, CEP 13.297-204, no lote 19, da Quadra A do Loteamento Residencial Green Park, cuja denominação comercial é descrita no Artigo 1º, acima.

DURAÇÃO

Artigo 3º - A Associação tem prazo de duração indeterminado.

OBJETIVOS SOCIAIS

Artigo 4º - A Associação dos Proprietários em Residencial Green Park tem por objetivos:

- a) Administrar, manter, promover a limpeza e conservação das áreas comuns de toda a área pertencente ao perímetro descrito no parágrafo único do artigo 1º do presente Estatuto, bem como promover a implementação e a contratação de novos serviços, obras e de investimentos, inclusive da aquisição de bens móveis e imóveis;
- b) Adotar as medidas necessárias para implantação de sistema de segurança e vigilância de toda a área pertencente ao perímetro descrito no parágrafo único do artigo 1º do presente Estatuto, mediante a contratação de empresa ou de pessoal especializado, e aquisição de bens, acessórios e equipamentos que se façam necessários, após a entrega das obras de infraestrutura do loteamento;
- c) Realizar a captação e o fornecimento de água no Loteamento, além do respectivo controle de consumo, enquanto o serviço público competente não for disponibilizado aos associados;
- d) Analisar e aprovar projetos relativos à edificação nos lotes de terreno situados no perímetro do loteamento descrito no parágrafo único do artigo 1º do presente Estatuto, em atendimento ao Regulamento de Obras (Restrições Urbanísticas e de Construção do loteamento) e aquelas referentes às adequações às leis que vierem a ser aprovadas, visando o Controle as Restrições de Uso, Construção e Edificação no empreendimento;

- e) Promover atividades sociais que visem o incentivo à interação social entre os seus associados, podendo se estender até a promoção de atividades com as comunidades em seu entorno e outras entidades ou órgãos públicos e privados que a Associação julgar pertinentes;
- f) Elaborar e aprovar, através de sua Diretoria, bem como, fazer cumprir a todos os associados, os Regulamentos Internos, sendo (i) um de caráter Social, com a natureza de Regimento Interno, contendo regras de conduta social para utilização das áreas públicas e comuns, e (ii) outro relativo a Obras (Restrições Urbanísticas e de Construção do Loteamento) tratando das restrições de uso do lote e normas técnicas construtivas, ambos contemplando também regras gerais que ratificam o respeito às leis de trânsito, de vizinhança, do silêncio e de outras legislações, normatizações e decretos aplicáveis, que venham a objetivar uma convivência comunitária mais pacífica e harmônica;
- g) Manter, com exclusividade, o sistema de transmissão de voz e dados, através de cabeamento de fibra óptica, conforme implantado pelos empreendedores do loteamento, visando a contratação futura dos serviços de comunicação geral (internet de alta velocidade, telefonia com interfonia, outros);
- h) Efetuar a cobrança das taxas de contribuição associativas (ordinárias e extraordinárias) e das demais obrigações associativas (multas por infração e outras que vierem a ser aprovadas em Assembleia Geral ou por decisão da Diretoria) visando a correta administração da Associação; e
- i) Praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos sociais ora constituídos, representando todos os associados perante os órgãos públicos e privados competentes, para fins de ver atendidas as regulares prestações de serviços pertinentes, tais como: segurança, conservação, manutenção,

reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes e áreas institucionais do loteamento urbano, bem como, a contratação de pessoal e de serviços terceirizados, quando necessários à sua gestão.

Parágrafo Primeiro: O patrimônio da Associação será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser por ela adquiridos ou recebidos em doação, patrocínios, e assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de integralização por parte de associados ou contribuição de terceiros.

Parágrafo Segundo: Eventual doação, patrocínio ou integralização de bens por parte de qualquer associado será considerado ato de mera liberalidade, de modo que não lhe proporcionará a aquisição de titularidade sobre determinada fração ideal sobre o patrimônio da Associação, conforme previsto no parágrafo único do Art. 56 do Código Civil, bem como não lhe garantirá a aquisição de qualquer direito adicional ou a tratamento especial em relação aos demais associados.

CAPITULO II QUADRO SOCIAL

Artigo 5º - O quadro social será constituído por todos os proprietários, promitentes compradores, possuidores ou cessionários de direitos e obrigações, atuais e futuros, de lotes de terrenos ou imóveis residenciais que se situam dentro da área de atuação da Associação, assim definida nos termos do parágrafo único do artigo 1º deste Estatuto.

Parágrafo Primeiro: Serão admitidos nesta Associação pessoas físicas ou jurídicas, proprietários ou titulares de direitos sobre os lotes do *Empreendimento* implantado sobre Gleba destacada da antiga

Fazenda Boa Vista, sob a matrícula imobiliária nº 87.647 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá, situada no Bairro Santa Elisa, Município de Itupeva, SP.

Parágrafo Segundo: Serão automaticamente desligados da Associação os associados que transmitirem ou perderem a propriedade ou os direitos sobre seus lotes ou residências, seja de forma voluntária ou não, devendo ser apresentados à Associação os documentos que evidenciem a perda da titularidade sobre o(s) bem(ns).

Parágrafo Terceiro: Nos termos do artigo 57 do Código Civil Brasileiro, a exclusão forçada de associado somente se dará por justa causa, assim reconhecida no caso de se apurar grave violação do presente Estatuto, dos Regulamentos Internos e/ou das normas fundamentais e básicas de vizinhança e convivência, mediante deliberação fundamentada por decisão da Diretoria, que concederá um prazo de 15 dias para a manifestação do associado. Não sendo acatada pela Diretoria a defesa do associado, caberá a ele entrar com recurso de tal decisão à Assembleia Geral que deverá ser convocada especialmente para este fim, cujo quórum de instalação demandará a presença da maioria absoluta dos associados.

Parágrafo Quarto: Caso eventual associado seja excluído da Associação por justa causa, ou opte por desfiliar-se da Associação por questões pessoais, mas permaneça como proprietário, promitente comprador, possuidor ou cessionário de direitos e obrigações, atuais e futuros, de lotes de terrenos ou imóveis residenciais que integram o Loteamento, o associado excluído ou dissidente permanecerá obrigado a contribuir financeiramente para com a

Associação nos termos deste Estatuto, bem como a respeitar integralmente as demais normas deste Estatuto e dos Regulamentos Internos da Associação, nos exatos termos da Lei nº 13.465/2017 e Artigos 1.358-A e 1.334 do Código Civil Brasileiro, sob pena de responder civilmente perante à Associação por eventual infração havida.

CAPITULO III

DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

DOS DIREITOS

Artigo 6º - Aos associados em dia com suas obrigações sociais são assegurados os seguintes direitos:

- a) Usufruir os benefícios e vantagens prestadas pela Associação e utilizar-se das funções por ela prestadas;
- b) Usufruir das dependências de lazer existentes ao perímetro descrito no parágrafo único do artigo 1º do presente Estatuto;
- c) Participar das comissões permanentes ou temporárias;
- d) Exigir o cumprimento do Estatuto Social e de seus Regulamentos Internos;
- e) Votar para os cargos eletivos previstos no presente Estatuto Social;
- f) Ser votado para os cargos eletivos e permanecer ocupando-os enquanto atendidas as condições previstas no *caput* deste Art. 6º;

- g) Sugerir à Diretoria propostas de alteração aos Regulamentos Internos para a devida apreciação e deliberação de seus dirigentes;
- h) Participar das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e das Reuniões associativas convocadas pela Diretoria da Associação.

Parágrafo Único: Na hipótese de locação ou cessão em comodato do imóvel, e durante sua vigência, o associado não poderá exercer o direito previsto no item “b” do presente artigo, ficando autorizado a cedê-lo ao locatário ou comodatário.

DOS DEVERES

Artigo 7º - São deveres dos associados:

- a) Observar e cumprir rigorosamente as disposições estatutárias, assim como os **Regulamentos Internos Social e de Obras-Restrições Urbanísticas e de Construção do Loteamento Residencial Green Park** e outros que vierem a ser aprovados pela Diretoria da Associação;
- b) Contribuir financeiramente e com suas obrigações associativas para o desenvolvimento e manutenção das atividades da Associação;
- c) Promover o consumo consciente e sustentável dos recursos hídricos no Loteamento e arcar com o pagamento das taxas de consumo cobradas pela Associação;
- d) Desempenhar com dignidade e eficiência os cargos para os quais foi eleito;
- e) Não praticar, no âmbito da Associação, atividades contrárias aos objetivos e interesses da Associação;

- f) Não utilizar o nome da Associação, seu patrimônio, recursos, serviços e disponibilidades materiais e imateriais contrariamente às prescrições deste Estatuto Social e de seus Regulamentos Internos, e com indevido proveito próprio;
- g) Não confundir com os interesses da Associação, atividades de cunho político, religioso, comercial ou empresarial de qualquer espécie.
- h) Não difamar a Associação, seus membros e associados;
- i) No ato de alienação do(s) lote(s) de sua propriedade, fazer com que o(s) adquirente(s) assine(m) o competente Termo de Adesão à Associação, sob pena de permanecer(em) respondendo solidariamente com o(s) adquirente(s) pelo pagamento das taxas de contribuição associativas devidas.

Parágrafo Único: O adquirente de imóvel no Loteamento responderá solidariamente pelo eventual débito mantido pelo alienante junto à Associação, inclusive encargos moratórios, ainda que o título aquisitivo ou compromisso particular não esteja registrado na Circunscrição Imobiliária competente.

CAPITULO IV

ÓRGÃOS E SUA COMPETÊNCIA

DOS ÓRGÃOS ASSOCIATIVOS

Artigo 8º - São órgãos da Associação:

- a) Assembleia Geral;

- b) Diretoria;
- c) Conselho de Ética; e
- d) Conselho Fiscal.

A-) DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9 – A Assembleia Geral de Associados é a instância máxima eletiva e deliberativa, compreendendo o colegiado de todos os associados que estiverem no exercício de seus direitos.

Artigo 10 – A Assembleia Geral se realizará em caráter ordinário uma vez ao ano, e em caráter extraordinário sempre que os interesses associativos assim o exigirem.

Parágrafo único – A Assembleia Geral Ordinária apreciará necessariamente a seguinte pauta, sem prejuízo de outros assuntos que constarem da respectiva convocação:

- a) apresentação e deliberação da prestação de contas dos meses cujos exercícios sociais ainda não tiverem sido deliberados;
- b) deliberação de um Plano Orçamentário anual, visando estabelecer prioridades de serviços, obras e investimentos (verbas), para a definição das contribuições associativas;
- c) eleição bianual da Diretoria e Conselho Fiscal, podendo esse tipo de deliberação também ser tomada excepcionalmente em Assembleia Geral Extraordinária.

Artigo 11 – A Assembleia Geral será convocada pelo Diretor Presidente, ou por seu substituto, e será realizada presencialmente na sede da Associação ou em ambiente virtual, ressalvada eventual impossibilidade decorrente de caso fortuito ou força maior, devidamente justificados no edital de convocação.

Parágrafo Primeiro: A convocação se dará mediante edital, no qual constarão o dia, hora, local e o teor da pauta da Assembleia Geral, edital este que deverá ser encaminhado por via postal (carta simples) **ou** por e-mail, nos endereços físicos e eletrônicos constantes dos cadastros dos associados perante a Associação, com antecedência mínima de 10 (dez) dias. O edital encaminhado aos endereços físicos e/ou eletrônicos constantes dos cadastros da Associação serão considerados como entregues, para todos os fins e direito, de modo que obrigam-se os associados a manterem seus dados devidamente atualizados perante a Associação.

Parágrafo Segundo: Associados que representem pelo menos 1/5 (um quinto) do quadro social com direito a voto também poderão convocar e fazer realizar a Assembleia Geral, desde que, uma vez solicitada formalmente pelos interessados com a devida justificativa a Diretoria, e essa não o faça nos 30 (trinta) dias subsequentes à solicitação formal.

Parágrafo Terceiro: Para as hipóteses de Assembleia Geral em ambiente virtual, deverá constar expressamente do edital de convocação se será realizada no modelo *online* (reunião por vídeo ou áudio conferência) ou *offline* (sem a necessidade da presença simultânea dos associados na plataforma durante a reunião).

Artigo 12 – A Assembleia Geral será instalada em primeira convocação no horário constante do respectivo edital, com a presença de associados que representem pelo menos 1/2 (metade) mais um do quadro associativo com direito a voto, ou, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com a presença de qualquer número de associados.

Parágrafo Primeiro: Via de regra, a Assembleia Geral será presidida pelo Diretor Presidente da Associação, e poderá ser secretariada pelo Diretor Vice-Presidente, o qual poderá abdicar dessa atribuição em prol de outro associado presente, se assim o desejar. Na falta do Diretor Presidente e de seu sucessor, caberá aos demais Diretores assumirem tais responsabilidades perante a Assembleia Geral, e em suas ausências, caberá à Assembleia Geral escolher entre os presentes o presidente e/ou secretário dos trabalhos.

Parágrafo Segundo: Na Assembleia Geral presencial, os associados se farão representar pessoalmente, mediante apresentação de documento de identidade legal com foto; no caso de Assembleia Geral virtual, os associados se farão representar de acordo com os termos e condições previstos no edital de convocação, mediante a realização de *login* com senha individual.

Parágrafo Terceiro: Na Assembleia Geral também será permitida a representação do associado através de procurador, mediante apresentação do respectivo instrumento de mandato outorgado pelo mandante, o qual será considerado válido independentemente do reconhecimento de firma, sendo que cada procurador somente poderá representar o máximo de 3 (três) associados por Assembleia.

Parágrafo Quarto: Não poderão participar da Assembleia Geral ou exercer o direito de voto, pessoalmente ou por intermédio de procurador, associados que estiverem em débito para com os cofres da associação.

Parágrafo Quinto: Havendo mais de um associado titular do mesmo lote, eles deverão escolher entre si aquele que exercerá a representação perante a Assembleia Geral.

Parágrafo Sexto: Se o associado por pessoa jurídica, o respectivo representante deverá ser indicado por escrito, na forma de seus atos constitutivos, com as assinaturas do documento de indicação reconhecidas por tabelião público.

Artigo 13 – Nas deliberações da Assembleia Geral, o associado terá direito a 1 (um voto) por cada lote titulado.

Parágrafo Primeiro: Cada lote de terreno dá direito a um voto. No caso de anexação de dois ou mais lotes de terreno, computar-se-ão, sempre, para fins de contagem de votos, a subdivisão originária existente à época da implantação do Loteamento urbano.

Parágrafo Segundo: As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos associados presentes.

Parágrafo Terceiro: Nas deliberações que impliquem na alteração deste Estatuto Social ou na destituição de diretor ou membro de Conselho Fiscal, a respectiva Assembleia Geral dependerá de *quorum* de instalação que, em primeira convocação, corresponda a 1/2

(metade) de seu quadro associativo, ou, em segunda convocação, a pelo menos 1/3 (um terço). Uma vez instalada a Assembleia Geral, o *quorum* de deliberação – vale dizer o número de votos necessários para aprovação – será o equivalente a 2/3 (dois terços) dos associados presentes.

Parágrafo Quarto: As deliberações da Assembleia Geral obrigam a todos os seus associados, e só poderão ser modificadas mediante nova Assembleia Geral.

Artigo 14 – As atas das Assembleias Gerais serão divulgadas a todos os associados e serão arquivadas no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

B-) DA DIRETORIA

Artigo 15 – A Diretoria é o órgão executivo da Associação, incumbido da execução das políticas e práticas necessárias à consecução dos objetivos sociais. Será formada por 5 (cinco) diretores, necessariamente associados no exercício de seus direitos associativos, eleitos pela Assembleia Geral para os seguintes cargos e funções: 1 (um) diretor presidente, 1 (um) diretor vice-presidente, 1 (um) diretor tesoureiro, 1 (um) diretor de obras e manutenção, e 1 (um) diretor de segurança patrimonial.

Artigo 16 – O mandato dos membros da Diretoria será de 2 (dois) anos, a contar da data da Assembleia Geral que os eleger, admitida a reeleição.

Parágrafo Único: Independentemente da expiração de seus mandatos, os diretores permanecerão no exercício de suas funções até a posse daqueles que vierem a substituí-los.

Artigo 17 – Compete à Diretoria:

- a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social, os Regulamentos Internos e as deliberações da Assembleia Geral;
- b) praticar os atos de administração e representação necessários à consecução dos objetivos sociais e à defesa dos interesses da Associação e de seus associados;
- c) gerenciar e dispor dos recursos humanos, materiais e institucionais da Associação para o exercício de suas funções;
- d) gerenciar o sistema de segurança patrimonial do Residencial;
- e) gerenciar a captação, fornecimento e o controle dos recursos hídricos ao loteamento;
- f) promover a integração dos associados e estimular a convivência social;
- g) elaborar os Regulamentos Internos e promover alterações sempre que necessário;
- h) decidir sobre a execução de obras de melhoria consideradas essencialmente necessárias e/ou urgentes;
- i) decidir sobre questões relevantes envolvendo a Associação e eventuais consultas ou conflitos envolvendo associados;
- j) julgar, em segunda e última instância, os recursos apresentados pelos associados contra as decisões proferidas pelo Conselho de Ética.

Parágrafo Primeiro: As decisões da Diretoria serão tomadas pelo voto da maioria simples de seus Diretores, sendo que no caso de empate caberá ao Diretor Presidente o voto decisivo.

Parágrafo Segundo: As decisões tomadas pela Diretoria serão divulgadas aos associados, quer seja via site ou outro meio de comunicação que a Diretoria julgar mais adequada.

Parágrafo Terceiro: Para o exercício de suas funções, a Diretoria poderá contar com serviços e profissionais terceirizados.

Artigo 18 – Compete especificadamente ao Diretor Presidente:

- a) coordenar as ações da Diretoria e dos demais diretores, articulando com eles as ações de administração e representação;
- b) representar preferencialmente a Associação face aos associados, aos moradores e usuários do Residencial Green Park, aos poderes públicos de qualquer natureza, e a terceiros em geral, ressalvada a possibilidade de delegação de poderes de representação;
- c) praticar junto com os diretores de cada área os atos de administração e representação, firmando com eles os documentos necessários à sua instrumentação;
- d) suprir as faltas, impedimentos, omissões ou insuficiências dos demais diretores, bem como lacunas relativas ao exercício da administração e de representação;

e) convocar e presidir as reuniões da Diretoria e a Assembleia Geral.

Artigo 19 – Compete especificadamente ao Diretor Vice-Presidente:

- a) coadjuvar com o Diretor Presidente e auxiliar no exercício de suas funções, dividindo com ele os encargos de coordenação, administração e representação;
e
- b) substituir o Diretor Presidente em suas faltas, ausências, impedimentos e situações de afastamento, transitórias ou permanentes.

Parágrafo Único: Nos atos e documentos de mero expediente e que não impliquem na assunção de responsabilidades pela Associação, a assinatura do Diretor Presidente será dispensável, permitindo-se a participação exclusiva do Diretor Vice-Presidente.

Artigo 20 – Compete especificadamente ao Diretor Tesoureiro:

- a) organizar e dirigir os serviços de tesouraria da Associação;
- b) estabelecer e implantar as rotinas internas de administração e controle financeiro;
- c) responsabilizar-se pela movimentação financeira da Associação, inclusive no tocante ao manuseio de valores em espécie e à atividade bancária;

- d) gerenciar a arrecadação de receitas, a captação de recursos, o pagamento de obrigações e a aplicação de fundos e reservas da Associação, com observância das prescrições legais a respeito;
- e) acompanhar e supervisionar a contabilidade da Associação, a preparação, o manuseio e a guarda dos livros e documentos de escrituração contábil, fiscal, trabalhista, previdenciária e financeira;
- f) firmar junto ao Diretor Presidente todos os documentos necessários ao exercício de suas funções.

Parágrafo Único: Nos atos e documentos de mero expediente relacionados à tesouraria e que não impliquem na assunção de responsabilidades pela Associação, a assinatura do Diretor Presidente será dispensável, permitindo-se a participação exclusiva do Diretor Tesoureiro.

Artigo 21 – Compete especificadamente ao Diretor de Obras e Manutenção:

- a) organizar e monitorar os serviços de obras e de manutenção da Associação (pessoal, insumos e equipamentos);
- b) responsabilizar-se pelo planejamento, orçamentos e pelo acompanhamento dos trabalhos de execução e de regularização das obras da Associação;
- c) apreciar e dar seu parecer formal aos projetos residenciais dos associados os quais forem submetidos para análise da Diretoria da Associação;
- d) acompanhar os trabalhos de fiscalização externa das construções residenciais, visando garantir que as obras estejam em harmonia com o projeto residencial

aprovado pela Associação, zelando para que sejam observadas as prescrições relativas ao padrão arquitetônico e urbanístico do empreendimento e às limitações construtivas impostas ao Residencial Green Park;

- e) firmar junto ao Diretor Presidente todos os documentos necessários ao exercício de suas funções.

Parágrafo Único: Nos atos e documentos de mero expediente relacionados às obras e manutenção e que não impliquem na assunção de responsabilidades pela Associação, a assinatura do Diretor Presidente será dispensável, permitindo-se a participação exclusiva do Diretor de Obras e Manutenção.

Artigo 22 – Compete especificadamente ao Diretor de Segurança Patrimonial:

- a) estabelecer e implantar as rotinas internas de segurança e controle de acesso às dependências do Loteamento;
- b) acompanhar e supervisionar os trabalhos de controle de acesso da portaria, estabelecendo regras, condições e parâmetros para o ingresso de associados e não associados ao loteamento;
- c) elaborar comunicados, cartas, avisos ou outros informativos, tratando das condutas e de boas práticas de segurança, além de melhorias ou outros aspectos deste segmento;
- d) organizar e monitorar os serviços de segurança patrimonial, eletrônica ou qualquer outra que seja contratada ou sob responsabilidade da Associação;

- e) apreciar e dar seu parecer formal as sugestões de segurança apresentadas por associados que forem submetidas para análise da Diretoria da Associação;
- f) acompanhar ocorrências e reclamações envolvendo a segurança do Residencial Green Park;
- g) realizar fiscalização dos serviços internos ou terceirizados de segurança e correlatos, visando garantir que os serviços estejam sendo realizados de acordo com o escopo contratado e zelando para que estejam sendo efetuados de acordo com a qualidade e esmero esperados; e
- h) firmar junto ao Diretor Presidente todos os documentos necessários ao exercício de suas funções.

Parágrafo Único: Nos atos e documentos de mero expediente relacionados à segurança do loteamento e que não impliquem na assunção de responsabilidades pela Associação, a assinatura do Diretor Presidente será dispensável, permitindo-se a participação exclusiva do Diretor de Segurança Patrimonial.

Artigo 23 – A Diretoria se reunirá periodicamente para avaliar a administração da Associação, e também para deliberar sobre temas e assuntos de relevância; e suas reuniões deverão ser convocadas formalmente, via correspondência escrita ou eletrônica, pelo Diretor Presidente ou seu substituto, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: As deliberações sobre temas e assuntos de relevância, independentemente da área específica de que se trate, serão tomadas por maioria dos votos dos diretores presentes à respectiva reunião, cabendo ao Diretor Presidente o eventual voto de desempate.

Parágrafo Segundo: Havendo dúvidas acerca da relevância ou não dos temas e assuntos a serem submetidos à Diretoria em reunião, o Diretor Presidente resolverá a respeito.

Parágrafo Terceiro: A Diretoria poderá eventualmente convidar a fazer parte de suas reuniões o Conselho Fiscal, associados, prestadores de serviços ou outros que julgar necessário, cabendo decidir o tempo e a pauta a ser discutida com cada parte.

Artigo 24 – A Diretoria poderá eventualmente formar Comissões Especiais de associados voluntários para tratar de temas e assuntos específicos.

Parágrafo Primeiro: As Comissões Especiais terão caráter meramente consultivo, de modo que as resoluções adotadas não serão vinculantes à Diretoria, que poderá acatá-las ou não.

Parágrafo Segundo: Os objetivos, formação, atuação, prazo de duração e prerrogativas das Comissões Especiais serão determinados pela Diretoria, cabendo a essas Comissões apresentarem o resultado de seus trabalhos para a devida apreciação e deliberação da Diretoria.

Artigo 25 – A Associação, por intermédio da Diretoria, poderá constituir procuradores para o exercício dos encargos da administração.

Parágrafo Único: Os poderes outorgados estarão expressos nos respectivos instrumentos de mandato, assim como o prazo para o seu exercício.

Artigo 26 – Os diretores deverão cumprir seus mandatos com o empenho e a dedicação que suas funções exigirem, observando os melhores princípios de lealdade, probidade, retidão moral e ética.

Parágrafo Único: Os Diretores não receberão qualquer tipo de remuneração, e não gozarão de isenção de pagamento das contribuições associativas de seus respectivos lotes.

Artigo 27 – Em situações de vacância ou de afastamento, definitivo ou temporário, de qualquer diretor:

- a) em caso de vacância definitiva ou afastamento temporário do Diretor Presidente, o Diretor Vice-Presidente assumirá o cargo imediatamente, cumulativamente com suas funções de Vice-Presidente, na primeira hipótese assumindo de forma interina ou provisória, de acordo com o previsto no parágrafo segundo deste artigo, ou de forma interina e até que o Diretor Presidente reúna condições para reassumir o cargo, na segunda hipótese;
- b) na hipótese de vacância definitiva ou afastamento temporário do Diretor Vice-Presidente, o Diretor Presidente assumirá o cargo imediatamente, cumulativamente com suas funções de Presidente, no primeiro caso assumindo de forma interina ou provisória, de acordo com o previsto no parágrafo segundo deste artigo, , ou de forma interina e até que o Diretor Vice-Presidente reúna condições para reassumir o cargo, no segundo caso;
- c) em caso de vacância definitiva ou afastamento temporário tanto do Diretor Presidente como do Diretor Vice-Presidente, caberá ao Diretor Tesoureiro, ao Diretor de Obras e Manutenção e ao Diretor de Segurança, respectivamente nesta ordem, assumirem seus cargos, cumulativamente ao exercício de suas

funções originais, em quaisquer dos casos de forma interina ou provisória, respeitado o quanto previsto no parágrafo segundo deste artigo; e

- d) na hipótese de vacância ou afastamento de qualquer outro diretor, caberá ao Diretor em exercício da Presidência decidir entre assumir cumulativamente o cargo vacante ou indicar outro diretor para acumular os cargos, em quaisquer dos casos de forma interina ou provisória, respeitado o quanto previsto no parágrafo segundo deste artigo.

Parágrafo Primeiro: A vacância definitiva pode se verificar em razão de falecimento, interdição civil, renúncia, destituição ou exclusão do Diretor do quadro associativo da Associação.

Parágrafo Segundo: Caso a vacância definitiva de qualquer dos membros da Diretoria se verifique previamente ao último semestre do mandato, caberá ao Diretor Presidente, ou a quem estiver no exercício da Presidência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da vacância, convocar Assembleia Geral para fins de eleição do novo diretor substituto, que deverá assumir e ocupar o cargo até o término do mandato original. Na hipótese de a vacância se verificar durante o último semestre do mandato, o Diretor vacante será substituído de forma interina nos termos das alíneas “a” a “d” deste artigo, até o término do respectivo mandato.

C-) DO CONSELHO DE ÉTICA

Artigo 28 – O Conselho de Ética é o órgão da Associação destinado a promover a fiscalização do cumprimento das normas do Regulamento Interno de convívio social, que receberá a denominação de Regimento Interno. Será formada por 3 (três)

conselheiros e 2 (dois) suplentes, necessariamente associados no exercício de seus direitos associativos, assim eleitos pela Assembleia Geral.

Artigo 29 – O mandato dos membros do Conselho de Ética será de 2 (dois) anos, a contar da data da Assembleia Geral que os eleger, admitida a reeleição.

Artigo 30 – Compete ao Conselho de Ética:

- a) fiscalizar o cumprimento das normas de convívio social constantes do Regimento Interno;
- b) analisar as reclamações e denúncias que lhe forem endereçadas por qualquer associado e/ou funcionário da Associação, terceirizado ou não;
- c) decidir sobre a constatação de infração ao Regimento Interno e avaliar a viabilidade e conveniência de aplicação de advertências e/ou penalidades;
- d) notificar e/ou autuar os associados infratores;
- e) julgar, em primeira instância, as defesas administrativas apresentadas pelos associados notificados e/ou autuados.

Artigo 31 – O Conselho de Ética deverá reunir-se no mínimo cada 30 (trinta) dias, presencial ou virtualmente, com o objetivo de analisar as ocorrências/reclamações constantes da pauta elaborada pela administração do Residencial e proferir decisão acerca das defesas administrativas porventura apresentadas pelos associados notificados e/ou autuados por infração ao Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro: As decisões do Conselho de Ética serão tomadas por maioria de votos dos conselheiros, e o resultado poderá ser divulgado aos

associados através da administração do Residencial e/ou pela Diretoria da Associação.

Parágrafo Segundo: Não obstante o Conselho de Ética seja um órgão colegiado e de decisão majoritária, os conselheiros poderão exercitar os atos de fiscalização isoladamente, e registrar por escrito manifestações e opiniões singularizadas.

Artigo 32 – Os conselheiros da Ética deverão cumprir seus mandatos com o empenho e dedicação que suas funções exigem, observando os melhores princípios de lealdade, probidade, retidão moral e ética.

Parágrafo Primeiro: Os conselheiros da Ética não serão remunerados e não gozarão de isenção do pagamento das contribuições associativas.

Parágrafo Segundo: Vagando ou afastando-se os conselheiros efetivos, deverão assumir os conselheiros suplentes, visando completar o mandato.

Artigo 33 – Em caso de vacância dos cargos de conselheiros da Ética, seja por não haver interessados em se candidatar, seja por renúncia ou licença de todos os eleitos, as competências do Conselho de Ética serão automaticamente transferidas para a Diretoria, que acumulará as funções descritas no Artigo 30 deste Estatuto.

D) DO CONSELHO FISCAL

Artigo 34 – O Conselho Fiscal é o órgão da Associação incumbido de fiscalizar a administração. Será formado por 3 (três) conselheiros fiscais e 2 (dois) suplentes, necessariamente associados no exercício de seus direitos associativos, assim eleitos pela Assembleia Geral.

Artigo 35 – O mandato do Conselho Fiscal é de 2 (dois) anos, a contar da data da Assembleia Geral que o eleger, admitida a reeleição de seus membros.

Artigo 36 – Compete ao Conselho Fiscal:

- a) analisar as Pastas de Prestação de Contas e examinar todo e quaisquer documentos e dados relacionados a administração da Associação;
- b) fazer as observações e emitir parecer formal na Pasta de Prestação de Contas mensal, devolvendo essa documentação para ciência e apreciação da Diretoria da Associação em até 10 (dez) dias de seu recebimento para conferência.

Artigo 37 – O Conselho Fiscal poderá estabelecer livremente sua rotina de fiscalização.

Parágrafo Primeiro: O parecer final do Conselho Fiscal acerca da análise e fiscalização serão tomadas por maioria de votos dos conselheiros, e cujo resultado poderá ser divulgado aos associados através da Diretoria da Associação.

Parágrafo Segundo: Não obstante o Conselho Fiscal seja um órgão colegiado e de decisão majoritária, os conselheiros poderão exercer os atos de fiscalização isoladamente, e registrar por escrito manifestações e opiniões singularizadas.

Artigo 38 – Os conselheiros fiscais deverão cumprir seus mandatos com o empenho e dedicação que suas funções exigem, observando os melhores princípios de lealdade, probidade, retidão moral e ética.

Parágrafo Primeiro: Os conselheiros fiscais não gozarão de isenção do pagamento das contribuições associativas tal como no caso dos diretores.

Parágrafo Segundo: Vagando ou afastando-se os conselheiros efetivos, deverão assumir os conselheiros suplentes, visando completar o mandato.

CAPITULO V

EXERCÍCIO SOCIAL, CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS E FINANÇAS

Artigo 39 – O exercício social da Associação coincidirá com o ano civil calendário, principiando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro.

Artigo 40 – Para custear as atividades, com vistas à consecução dos objetivos sociais, a Associação contará com as seguintes fontes de receita:

- a) contribuições de seus associados;
- b) exploração do patrimônio social, diretamente ou através de terceiros, inclusive de suas marcas, símbolos, sinais distintivos e espaços de interesse publicitário ou promocional;
- c) doações, patrocínios e outras.

Parágrafo Único: A Associação poderá produzir e comercializar artigos de vestuário, acessórios, objetos de uso pessoal, inclusive de higiene e toucador, objetos de decoração e outros. Todos esses elementos, no entanto, deverão estar grafados com as marcas e sinais distintivos da Associação, e a comercialização deverá se

focar no público interno do Residencial, para fins promocionais e de identidade institucional. Sem olvidar do caráter não lucrativo da Associação, eventuais superávits dessa comercialização devem reverter para o atendimento dos objetivos sociais, sendo absolutamente vedada a apuração e a distribuição de lucros e outros resultados entre os associados e seus dirigentes.

Artigo 41 – As contribuições associativas serão fixadas a cada ano, preferencialmente na Assembleia Geral Ordinária, à luz de previsões orçamentárias que sejam formuladas pela Diretoria e aprovadas pelos associados presentes.

Artigo 42 – As contribuições associativas deverão cobrir todas as necessidades orçamentárias da Associação, quer sejam para investimento, obras, manutenção e conservação, despesas com pessoal e de consumo, atividades sociais, gastos urgentes ou emergenciais, dentre outros. As contribuições se dividirão em:

- a) Taxas associativas ordinárias – aquelas destinadas ao custeio das necessidades cotidianas de manutenção, vigilância, controle de acesso, preservação, conservação, pessoal, consumo e atividades administrativas, financeiras, fiscais e sociais de forma continuada;
 - a.1) Mediante aprovação em Assembleia, a Associação poderá efetuar a cobrança de taxas sobre o consumo de água advindo do fornecimento dos recursos hídricos captados em poços artesianos administrados pela Associação.
- b) Taxas associativas extraordinárias – aquelas destinadas a investimentos, obras, melhorias ou atividades pontuais;

- b.1) Caberá à Diretoria da Associação estabelecer a cobrança de uma TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO e/ou TAXA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO em contrapartida à análise de adequação dos projetos de obras e/ou reformas pretendidas pelos associados no Loteamento. A forma, valores e critérios de cobrança da referida taxa constarão expressamente do Regulamento de Obras, Restrições Urbanísticas e de Construção do Loteamento.
- b.2) Em caso de dificuldades no fluxo de caixa da Associação, a Diretoria poderá estabelecer a cobrança de taxas de contribuição extraordinária de caráter emergencial, as quais independem de aprovação prévia em Assembleia Geral, cabendo a essa Diretoria a devida prestação de contas na próxima Assembleia Geral a ser convocada, juntamente com o demonstrativo das demais contas dessa Associação a serem deliberadas pelos associados presentes.
- c) Taxa destinada à formação do Fundo de Reserva – verba a ser captada visando à formação de fundo destinado a realização de benfeitorias necessárias no Loteamento, como obras e manutenções consideradas urgentes ou emergenciais.
- c.1) Assim que o Fundo de Reserva atingir o montante equivalente a 10% (dez por cento) da previsão orçamentária anual para arrecadação das taxas associativas ordinárias, a cobrança do fundo de reserva poderá ser suspensa ou reduzida, a critério da Diretoria. Uma vez utilizado o saldo do fundo de reserva para qualquer fim, a Diretoria poderá determinar a retomada da cobrança do fundo de reserva.

Artigo 43 – As contribuições associativas farão frente às despesas orçadas para cada exercício, e serão rateadas de acordo com o número de lotes do Residencial Green Park, não importando as respectivas metragens de área.

Artigo 44 – As contribuições deverão ser pagas pelos associados através de boletos de cobrança emitidos pela Associação ou por sua administradora quando contratada.

Artigo 45 – Não recebendo os avisos de cobrança ou boletos para pagamento das contribuições até as datas usuais de pagamento, caberá ao associado solicitar uma segunda via desse documento para efetuar o pagamento junto a Associação ou junto a sua Administradora.

Artigo 46 – A Associação poderá emitir títulos e documentos representativos das contribuições devidas, inclusive para fins de protesto e cobrança.

Artigo 47 – O não pagamento das contribuições devidas nos respectivos vencimentos implicará no acréscimo de multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) do valor não pago e no cômputo de correção monetária calculada com base na variação do INPC/IBGE, ou em caso de sua extinção, pelo índice oficial vigente , além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, implicando ainda no pagamento de honorários advocatícios, caso a Associação vier a se servir de profissionais especializados para a cobrança das contribuições pendentes.

CAPITULO VI

REGULAMENTOS INTERNOS E PENALIDADES

Artigo 48 – A Associação poderá instituir Regulamentos Internos para ordenar e disciplinar a vida social, o uso de seu patrimônio, a regulação das normas de ocupação, urbanização, defesa ambiental e controle da harmonia arquitetônica das edificações e reformas, estando submetidos a eles os seus associados e não associados frequentadores que direta ou indiretamente sejam afetos ao controle dos interesses do Residencial Green Park.

Artigo 49 – Os Regulamentos Internos deverão ser elaborados e alterados pela Diretoria, que deverá divulgá-los aos associados, para o seu conhecimento e cumprimento.

Artigo 50 – Os Regulamentos Internos que forem aprovados terão aplicação geral a todos os associados e demais pessoas sujeitas à sua regulamentação, e vigorarão imediatamente após a sua divulgação, pelo prazo que for por ela estipulado.

Artigo 51 – Sendo criadas novas atividades, serviços, equipamentos ou disponibilidades que careçam de regulamentação, ou não havendo regulamentação para as já existentes, caberá a Diretoria criar e aplicar Regulamentos Internos específicos em caráter provisório ou definitivo, que passarão a vigorar a partir da sua comunicação aos associados.

Artigo 52 – As disposições dos Regulamentos Internos, no que forem específicas, prevalecerão em face das disposições deste Estatuto Social caso não possam ser interpretadas de maneira harmônica.

Artigo 53 – A falta de cumprimento ou a inobservância de qualquer disposição deste Estatuto Social ou dos Regulamentos Internos submeterá o infrator as penas de advertência ou pecuniárias a serem estabelecidas nos próprios Regulamentos, e no caso destas últimas, reverterão aos cofres da Associação.

Artigo 54 – O titular do lote será o responsável pelo pagamento da penalidade ocasionada por seus parentes, hóspedes, convidados, prestadores de serviços ou qualquer pessoa sob sua ordem ou companhia nos recintos do Loteamento.

CAPITULO VII

DISSOLUÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 55 – A Associação se extinguirá pelo desligamento integral de seus associados, por decisão judicial ou por decisão da Assembleia Geral.

Artigo 56 – A Assembleia Geral que se realizar para deliberar a extinção da Associação deve se instalar com a presença de, pelo menos, 2/3 (dois terços) de seus associados com direito a voto, e a deliberação deve ser tomada por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados presentes.

Artigo 57 – Deliberando pela dissolução da Associação, a Assembleia Geral deve decidir a destinação do patrimônio social, sendo vedada a sua distribuição entre os associados.

CAPITULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 58 – A Associação dos Proprietários em Residencial Green Park possui não apenas o direito, mas também o dever, de realizar o controle de acesso ao Loteamento, conforme previsto no § 8º do Art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979 e nos Arts. 1º e 6º do Decreto Municipal nº 3.214/2020.

Parágrafo Primeiro: Para que o controle de acesso seja realizado com segurança, faz-se necessário que a Associação solicite dados de identificação de toda e qualquer pessoa que pretenda adentrar no Loteamento, sejam associados e seus familiares, funcionários, prestadores de serviço e/ou visitantes para qualquer fim.

Parágrafo Segundo: Assim, os associados deverão manter seus dados cadastrais atualizados junto à Associação, e bem assim, quando necessário, prestar informações relativas à ocupação de seus lotes e às

pessoas que estiverem sob sua responsabilidade nos recintos do empreendimento.

Parágrafo Terceiro: Todos os dados eventualmente inseridos em no banco de dados de usuários criado e mantido pela Associação para fins de controle do acesso ao Residencial são e sempre serão tratados de acordo com a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

Artigo 59 – Tendo em vista a natureza *propter rem* das contribuições associativas previstas neste Estatuto, o adquirente de lote que suceder associado desligado dos quadros da Associação terá responsabilidade solidária quanto a eventuais obrigações sociais pendentes.

Artigo 60 – Os associados e empregados não respondem, sequer subsidiariamente, por obrigações da Associação. Assim também os diretores e conselheiros fiscais da Associação, que respondem, apenas pelos atos praticados no exercício de suas funções.

Parágrafo Primeiro: Não haverá qualquer distribuição de lucros, bonificações ou vantagens econômicas a seus diretores, conselheiros fiscais e associados.

Parágrafo Segundo: Toda e qualquer aplicação de renda deverá ser feita em instituições sediadas no território nacional.

Artigo 61 – Os casos omissos a este Estatuto Social e aos regulamentos internos da Associação serão encaminhados à Diretoria que, à luz dos objetivos sociais e dos interesses da coletividade, analisará e decidirá a respeito, ficando seus dirigentes e associados na obrigação de cumprir e fazer cumprir as decisões tomadas pela Diretoria; as quais poderão ser objeto de novas normas a serem inseridas nos Regulamentos

Internos da Associação, ou, na impossibilidade de decisão advinda da Diretoria, as mesmas poderão advir de decisões aprovadas em Assembleia Geral ou em último caso, pelo Poder Judiciário.

Artigo 62 – O presente estatuto entrará em vigor na data de sua aprovação.

Itupeva, XX de XXXXXXXXXXXX de 2024

SERGIO PONTES

Presidente da Assembleia Geral Extraordinária

Diretor Presidente da Associação

ADALBERTO TINTINO DE SOUSA

Secretário da Assembleia Geral Extraordinária

Diretor Vice-Presidente da Associação