

ESTATUTO SOCIAL

I – CONSTITUIÇÃO, DENOMINAÇÃO, PRAZO, SEDE E OBJETIVOS

- 1.1. – Denominação, Prazo e Sede** – A associação civil, autônoma, de direito privado, sem fins econômicos, sob a denominação de **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA (“Associação”)**, é constituída por prazo indeterminado, regida pelo presente Estatuto Social (“**Estatuto**”), pelas suas Normas de Boa Convivência, pelo Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra dos imóveis que façam parte do empreendimento Ataiá da Serra e demais preceitos legais e convencionais que lhe forem aplicáveis.
- 1.1.1.** A Associação tem sede e foro jurídico e administrativo no município de Sabará, Estado de Minas Gerais, na Marzagânia Granja 99999 CX, área rural, CEP. 34739899.
- 1.1.2.** A Associação é constituída por associados que são proprietários de imóveis (lotes com ou sem acessões, de unidades condominiais autônomas ou de qualquer outro tipo de imóvel) situados nas áreas desenvolvidas e posteriormente indicadas pelos **Associados Fundadores**, independentemente da destinação dada aos imóveis, nos termos das regras específicas previstas no Capítulo II deste Estatuto.
- 1.2. - Objetivos** - A Associação tem por objetivos:
- a) propiciar aos **Associados Titulares e Associados Fundadores** a administração do bairro planejado Ataiá da Serra, tendo em vista que considerando o caráter especial do empreendimento a ser erigido, concebido na forma de bairro planejado, contemplando serviços de conveniência aos associados e abrangendo sensível e diversificada área territorial, faz-se imprescindível a atuação da Associação, por representação de todos os

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA
associados, de modo a bem zelar e atuar por medidas administrativas e judiciais, para manter íntegro o empreendimento e a sua identidade conceitual, tal como planejado e implantado, e que seus espaços coletivos sejam cuidados e utilizados segundo os mais elevados princípios de urbanidade e de preservação ambiental.

- b)** sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade, gerir junto aos Poderes Públicos competentes a prestação regular dos serviços da competência destes vários órgãos, no que se refere à manutenção, limpeza, vigilância, conservação, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes institucionais, conservação das áreas comuns dos loteamentos como um todo, incluindo áreas verdes, áreas de preservação permanente, parques, vielas, jardins, praças, rotatórias e demais áreas de apoio;
- c)** zelar para que os associados conservem seus imóveis de acordo com a legislação municipal;
- d)** zelar pelo cumprimento de condicionantes e/ou contrapartidas ambientais e demais obrigações assumidas pela Desenvolvedora, quando da obtenção dos licenciamentos dos loteamentos pelos órgãos públicos, cujas responsabilidades se estendam após o término das obras de implementação, arcando com os custos de tais obrigações a partir da conclusão das obras de infraestrutura., ;
- e)** proceder à manutenção e operação dos equipamentos urbanos instalados nos loteamentos, especialmente, das praças, parques e jardins do bairro planejado Ataiá da Serra implantados em área pública;
- f)** contribuir para a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os associados, promovendo ações culturais e esportivas, dentre outras atividades de entretenimento.
- g)** representar os associados, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos;

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

- h)** gerir e administrar os interesses comuns, gerais e setoriais, dos proprietários de imóveis residenciais e/ou comerciais, inclusive de destinação condominial ou associativa, edificadas ou não e/ou multifamiliares, integrantes do bairro planejado Ataiá da Serra, ou outros que vierem a se associar a esta Associação;
- i)** Contribuir para que não se propague ou pratique atos de descaso e abandono de edificações no bairro Ataiá da Serra, bem como depósito de material e entulho diversos nos imóveis;
- j)** Auxiliar na preservação e melhoria do paisagismo adotado para o bairro Ataiá da Serra;
- k)** pugnar pelo desenvolvimento comunitário do bairro Ataiá da Serra, visando, sempre, sua integração harmônica, inclusive, no que concerne a coexistência das acessões de características diversas, quais sejam, residenciais, inclusive multifamiliares, e empresariais/comerciais de qualquer natureza;
- l)** representar coletivamente todos os **Associados Titulares**, ativa e passivamente, perante os Poderes Públicos, nas esferas Municipal, Estadual e Federal, incluindo, mas não se limitando a Ministérios, Secretarias e Autarquias, Paraestatais, Concessionárias e Permissionárias do Serviço Público, Órgãos Ambientais e, ainda, perante terceiros e onde mais necessário for, para tratar de todos os assuntos que digam respeito às finalidades sociais da Associação;
- m)** fazer cumprir fielmente as disposições contidas no presente Estatuto, inclusive aquelas relativas às contribuições associativas, aplicando, quando for o caso, as penalidades cabíveis, além de tomar as medidas administrativas, judiciais e extrajudiciais pertinentes.
- n)** Disponibilizar aos associados serviços básicos e opcionais, seja por meio de programas especiais e/ou convênios com empresas públicas ou privadas.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAIÁ DA SERRA

Parágrafo Primeiro: A Associação poderá organizar e ofertar os seguintes serviços, na modalidade “pay per use” (ressarcimento por contraprestação de serviço específico): *(i)* Alimentação; *(ii)* Eventos; *(iii)* Publicidade; *(iv)* Educação; e, *(v)* Outros à critério da Diretoria.

Parágrafo Segundo: Os serviços necessários à consecução dos objetivos traçados no presente Estatuto poderão ser contratados pela Associação com terceiros especializados e habilitados.

II – DOS ASSOCIADOS

2.1. – Do Quadro Social – O quadro social da Associação será constituído por:

a.) – Associados Fundadores: Pessoas físicas ou jurídicas que promoveram a fundação desta Associação e subscreveram a ata de constituição; não sujeitos a quaisquer procedimentos de destituição ou impedimento;

b.) – Associados Titulares: todas as pessoas físicas e jurídicas que sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, sucessores, enfim, titulares de direitos aquisitivos sobre os imóveis situados no bairro planejado Ataiá da Serra. Também serão considerados **Associados Titulares** o condomínio que representar seus condôminos bem como a associação do loteamento fechado, que também representa seus associados, restando suas contribuições no montante das contribuições daqueles que o compõe.

b.1) - A qualidade de **Associado Titular** também será deferida às pessoas físicas e jurídicas identificadas na alínea anterior que, ao tempo de constituição desta Associação, já eram proprietários, promissários compradores, cessionários, promissários cessionários, sucessores, enfim, titulares de direitos aquisitivos sobre imóveis de qualquer natureza dentro dos limites do bairro planejado Ataiá da Serra, independente de manifestação expressa exarada em Termo Associativo.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

Parágrafo único: Quando a unidade autônoma e/ou fração ideal correspondente a futura unidade autônoma for vinculada a um condomínio ou associação, as contribuições a esta Associação serão recolhidas e pagas diretamente pelo condomínio e/ou pela referida associação, e não por cada proprietário/associado da unidade autônoma. Para isso, o valor da contribuição a esta Associação, de cada proprietário/associado da unidade autônoma será cobrado em conjunto com o boleto de cobrança do condomínio ou da associação a que o proprietário/associado estiver vinculado.

2.1.2. – Os **Associados Fundadores**, na qualidade de desenvolvedores do bairro planejado Ataiá da Serra, com o único e exclusivo interesse de manter o conceito e as áreas em que serão implantados equipamentos públicos destinados à população em geral, especialmente explorados pelos associados, poderão exercer o direito de voto a eles atribuído, tal como referido no artigo “8.13.” deste Estatuto, sendo certo que contribuirão durante o período em que forem titulares de imóveis.

- a) Os **Associados Fundadores**, na qualidade de proprietários originários de todas as áreas do bairro planejado Ataiá da Serra, contribuirão na forma de associados titulares, somente a partir da primeira venda de qualquer lote objeto daquele determinado loteamento que fora lançado.

2.1.3. – A criação de outras categorias de associados se fará mediante deliberação em **Assembleia Geral** convocada para tanto, por proposta da **Diretoria Executiva**, estipulando seus direitos, vantagens, deveres e obrigações, sem qualquer prejuízo às categorias ora instituídas por este Estatuto, ouvido previamente os **Associados Fundadores** e o **Conselho Deliberativo**.

2.1.3.1. Os Associados Fundadores poderão, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, ceder a sua posição na Associação.

2.2. – **Integração ao Quadro Social** – Considerar-se-á integrado ao quadro social da Associação:

Rubricas:

- a. Os **Associados Fundadores**, a partir da constituição desta Associação.
- b. Os **Associados Titulares**, independentemente de sua categoria, a partir da data da aquisição ou promessa de aquisição **(i)** de lote e/ou gleba em qualquer um dos loteamentos, fechados ou abertos e chacreamentos, ou **(ii)** de unidade condominial autônoma ou de fração ideal correspondente a futura unidade autônoma residencial ou empresarial/comercial, decorrente de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64) projetada/executada em lote de destinação residencial ou empresarial/comercial do referido Loteamento, e suas expansões.
- c. As associações de loteamentos fechados ou quaisquer outras associações, ou condomínios, desde que sejam integrantes, lindeiras ou contíguas ao bairro Ataiá da Serra. .

Parágrafo único: A integração dos Associados Titulares, na forma acima, constitui condição essencial e requisito básico para consecução dos objetivos estabelecidos neste Estatuto, visto as características especiais e próprias do empreendimento, dotado de serviços de conveniência indivisíveis que a todos beneficiam prestados pela Associação direta e indiretamente, de administração, manutenção, limpeza, segurança e demais investimentos, benefícios e melhorias diversas, quer seja, serviços, obras, insumos, materiais e equipamentos necessários ou convenientes ao bom funcionamento e valorização do empreendimento, vez que ninguém pode se enriquecer sem causa à custa de outrem, o que caracteriza enriquecimento ilícito, consagrado no artigo 844 do Código Civil Brasileiro.

2.3. – Representação – A representação dos associados perante a Associação, em quaisquer de seus órgãos sociais, obedecerá aos seguintes critérios:

- a.) - por apenas um **Associado Titular**, na hipótese de copropriedade sobre um lote ou unidade condominial autônoma, observado o disposto no subitem “2.3.1.”;

b.) – por qualquer um dos Associados Fundadores, como representante dos demais Associados Fundadores.

2.3.1. - Verificada a copropriedade de titulares dos direitos sobre o mesmo imóvel, seja este um lote, uma unidade condominial autônoma ou de outro tipo, dentre eles deverá ser indicado no momento da primeira participação em Assembleia, por escrito e de forma expressa, aquele que exercerá em nome de todos a representação diante da Associação, salvo quando se tratar de sucessão *causa mortis*, hipótese em que será observado o disposto no item “2.3.2. deste Estatuto.

2.3.1.1 - Os associados casados pelo regime da comunhão de bens ou comunhão parcial de bens, no caso de a aquisição do imóvel ter sido posterior ao matrimônio, fica estabelecido que indicarão, por escrito, aquele que os representará perante a Associação e que poderá, por conseguinte, ser eleito para ocupar os cargos eletivos.

2.3.1.2 - O associado pessoa jurídica deverá indicar à Associação o seu representante, pessoa física, que exercerá os direitos, deveres e obrigações cabíveis ao referido associado.

2.3.2. - Na hipótese de sucessão do associado, a transferência dos direitos, vantagens e obrigações dela decorrentes, será efetuada automaticamente aos sucessores dos associados, independentemente de autorização judicial ou da efetiva transferência da propriedade do imóvel ao(s) sucessor(es), a qual ocorrerá com o registro da sentença homologatória da partilha ou adjudicação ou da escritura de partilha, em caso de inventário extrajudicial, na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e limitados àqueles direitos de que o *de cujus* era titular. Enquanto não forem concluídos o inventário e partilha, o espólio do Associado Titular será representado pelo inventariante. Contudo, enquanto não regularizada a representação do **Associado Titular** ficarão suspensos os respectivos direitos, inclusive quanto à participação em assembleias da Associação.

2.3.2.1 - A condição de associado, bem como as prerrogativas a ele atribuídas, estão diretamente ligadas à titularidade da propriedade de imóveis situados no bairro

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

planejado Ataiá da Serra e serão automaticamente transferidas aos sucessores do titular do(s) imóvel(is), ou seus desdobramentos e também nas hipóteses de transferência de bens, cisão, incorporação, fusão ou redução de capital de pessoa jurídica ou sucessão hereditária, atos estes que deverão ser sempre comunicados à Associação, por escrito, pelo alienante ou pelo adquirente. Não havendo comunicação sobre a transferência da titularidade do imóvel, permanecerá o associado cadastrado a responder com o pagamento das contribuições associativas.

2.3.3. – Uma vez definida a representação de que trata o artigo “2.3.1.” acima, eventuais alterações somente serão admitidas:

a.) - quando se verificar a extinção do direito de integrar o quadro social da Associação, na qualidade de associado, conforme as hipóteses previstas no artigo 2.4. e seguintes deste Estatuto;

b.) - se o representante indicado não quiser ou ainda não puder, por motivos pessoais ou legais, continuar exercendo os atos que lhe foram incumbidos. Neste caso, a Associação deverá ser comunicada, por escrito, da renúncia e no mesmo ato receber a indicação do novo representante, sendo que tal indicação deverá ser manifestada expressamente por todos os coproprietários do referido imóvel.

2.3.4. - Para os fins de que trata a alínea “b” do artigo 2.3.3 acima, a renúncia somente surtirá seus efeitos após 05 (cinco) dias úteis contados da indicação de novo representante. A Associação não reconhecerá a indicação de novo representante senão por manifestação unânime dos demais titulares de direito sobre o imóvel.

2.3.5. – Os associados pessoas jurídicas deverão apresentar à Associação os documentos comprobatórios de sua representação, atualizando-os sempre que ocorrer alterações nos seus atos constitutivos, indicando as pessoas físicas que exercerão os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Estatuto.

2.3.6. – Constitui obrigação de cada **Associado Titular**, sem exceção, se verificada a hipótese de alienação de imóvel, fazer constar expressamente no respectivo título de transmissão, quando for o caso, a indicação de que trata o artigo 2.3.1. acima.

2.4. - Desligamento do Quadro Social – Para todos os fins e efeitos de direito, inclusive o artigo 54 e seguintes do Código Civil, ocorrerá o desligamento/exclusão do quadro social da Associação:

a.) - do **Associado Titular**, na hipótese de sua morte, natural ou presumida, assim como em razão de decreto judicial de sua ausência ou, ainda, quando alienar ou, de qualquer outra forma em direito admitida, perder a titularidade de direitos sobre o lote ou unidade condominial autônoma.

b.) - dos **Associados Fundadores**, por vontade própria, mediante renúncia expressa, por dissolução social ou por morte.

2.4.1. – Tratando-se de “associado pessoa jurídica”, seja ele de que categoria for, o desligamento, além das hipóteses aplicáveis previstas nas alíneas “a” do artigo “2.4.” acima, também se dará de acordo com as disposições legais relativas à extinção da pessoa jurídica.

2.4.2. – A exclusão do associado não implicará em remissão de eventuais dívidas para com a Associação, as quais permanecerão íntegras e exigíveis pelos procedimentos judiciais e extrajudiciais pertinentes.

2.4.2.1 - Permanecendo possuidor de imóvel situado no bairro planejado Ataiá da Serra, a exclusão do associado não o isenta do cumprimento das obrigações para com a Associação decorrentes da fruição e gozo desassociáveis dos serviços prestados pela Associação direta e indiretamente, de administração, manutenção, limpeza, segurança e demais investimentos, benefícios e melhorias diversas, quer seja serviços, obras, insumos, materiais e equipamentos necessários ou convenientes ao bom funcionamento e valorização do empreendimento, vez que ninguém pode se enriquecer sem causa à custa de outrem, o que caracteriza enriquecimento ilícito, consagrado no artigo 844 do Código Civil Brasileiro;

2.5 – Constitui obrigação de cada **Associado Titular**, sem exceção, fazer constar expressamente no respectivo título de transmissão, a informação acerca da existência da Associação, e que há um custeio periódico, pelo que o adquirente se obriga a participar do rateio das despesas, sob pena de enriquecimento ilícito.

III – Da Unicidade do Empreendimento e Concessão de Uso de Áreas Públicas

3.1. – Considerando o planejamento do bairro Ataiá da Serra, abrangendo imóveis de uso diversos, residências, misto e comerciais em que poderão ser implantados comércios, incorporações destinadas a utilização residencial e comercial, além de áreas institucionais, áreas verdes e de proteção ambiental e equipamentos públicos faz-se necessária a atuação da Associação, por representação de todos os associados, de modo a atuar na manutenção e conservação dos espaços públicos existentes, bem como tomar medidas legais possíveis para comunidade do bairro de forma a preservá-lo nas condições que serão entregues pela Desenvolvedora aos associados pensando sempre na melhor destinação e uso público das áreas institucionais para que sejam utilizadas segundo os princípios de urbanidade, preservação ambiental e qualidade de vida.

3.2. – **Concessão de Uso das Áreas Públicas** – A Associação poderá receber a concessão, sem exclusividade de uso, de áreas e equipamentos públicos, sendo certo que a Associação restará como entidade civil sem fins lucrativos responsável pelos deveres e obrigações assumidos individualmente pelos associados no momento da aquisição de seu respectivo lote, conforme restrição legal imposta pelo poder público.

3.3. – Os associados assumirão a obrigação de ratear entre si as despesas decorrentes da concessão de uso segundo os critérios que vierem a ser estabelecidos pela **Assembleia Geral**.

3.4. – A solicitação de concessão de uso das áreas públicas será de iniciativa da **Diretoria Executiva**, previamente autorizada por deliberação dos **Associados Fundadores**.

IV – Dos Direitos e Deveres dos Associados

4.1. – Aos **Associados Titulares, Associados Fundadores** e demais associados de categorias que vierem a ser criadas, são assegurados os direitos de:

- a.) - fruir de todos os direitos conferidos pelo presente Estatuto, pelas Normas de Boa Convivência e demais regulamentos que vierem a reger o bairro planejado Ataiá da Serra em suas diversas fases de execução;
- b.) - usufruir dos serviços e facilidades que vierem a ser disponibilizados por meio da Associação;
- c.) - participar de **Comissões** permanentes ou temporárias, observado o disposto no presente Estatuto quanto à representatividade;
- d.) - sugerir à **Diretoria Executiva** e ao **Conselho Deliberativo** providências úteis aos interesses sociais;
- e.) participar de **Assembleias**, na forma prevista neste Estatuto, votando e sendo votado, desde que quite com suas obrigações financeiras sociais.
- f.) convocar a **Assembleia Geral** nas hipóteses previstas por este Estatuto;
- g.) ter acesso aos livros, pastas e documentos da Associação, mediante solicitação prévia por escrito;
- h.) –solicitar, a qualquer tempo, esclarecimentos e informações sobre as atividades da Associação e apresentar sugestões para o aperfeiçoamento da própria Associação e do bairro planejado Ataiá da Serra;

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

i.) promover, na defesa do seu próprio interesse, procedimento cabível contra o associado faltoso, que, em decorrência de atraso das contribuições pecuniárias devidas à Associação, ocasione prejuízo a esta e/ou ao associado;

4.1.1. - Competirá privativamente aos Associados Fundadores o poder de veto nas seguintes matérias:

- (i) Alterações no presente Estatuto;
- (ii) Alterações nos regulamentos internos e nas Normas de Boa Convivência;
- (iii) Realização de obras voluptuárias;
- (iv) Realização de obras em acréscimo às já existentes;
- (v) Realização de obras que cause prejuízo ao conceito e padrão arquitetônico do bairro planejado Ataiá da Serra; e
- (vi) Celebração de convênios, acordos, cessões, contrários ao conceito do projeto da Desenvolvedora para o bairro planejado Ataiá da Serra.

4.2. – Deveres - São deveres dos associados em geral:

a.) cumprir e fazer cumprir fielmente o presente Estatuto, além das Normas de Boa Convivência e demais regulamentos, convenções condominiais e outros instrumentos que normatizarem os diversos núcleos residenciais e comerciais do bairro planejado Ataiá da Serra (imóveis residenciais, imóveis empresariais/condominiais, condomínios residenciais e empresariais/comerciais por unidades autônomas).

b.) acatar e cumprir as deliberações das **Assembleias Gerais**, das **Assembleias Setoriais**, do **Conselho Deliberativo**, da **Diretoria Executiva** e dos demais órgãos sociais competentes;

c.) pagar à Associação, nos prazos fixados, as contribuições ordinárias e extraordinárias devidas, bem assim os preços estabelecidos pelas atividades e ou comodidades colocadas à sua disposição (serviços básicos e opcionais) ou penalidades pecuniárias aplicadas, sob pena de enriquecimento ilícito;

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

- d.)** colaborar no sentido da preservação do patrimônio físico, econômico, ambiental e moral da Associação;
- e.)** acompanhar a atuação da **Diretoria**, dos empregados e contratados da Associação, assim como as contas e despesas da mesma;
- f.)** ter acesso aos livros, pastas e documentos da Associação, mediante solicitação prévia;
- g.)** solicitar a qualquer tempo, esclarecimentos e informações sobre as atividades da Associação;
- h.)** comunicar à **Diretoria** ou ao **Conselho Deliberativo** qualquer fato que presencie ou informação relevante sobre a Associação que venha tomar conhecimento;
- i.)** ao identificar conduta inadequada ou dano ao patrimônio físico e ambiental no bairro planejado Ataiá da Serra, levar ao conhecimento da Associação para as providências cabíveis;
- j.)** ao identificar estado de conservação inadequado e/ou falha no funcionamento de instalação ou equipamento do bairro planejado Ataiá da Serra, ou nos serviços prestados, comunicar a Associação para providências;
- k.)** fazer constar em todos os contratos de alienação, cessão ou locação, cláusula que sujeite os locatários ao despejo pela violação às normas deste Estatuto, das Normas de Boa Convivência e demais regulamentos, convenções condominiais e outros instrumentos aplicáveis;
- l.)** zelar e promover o bom nome e reputação da Associação e do bairro planejado Ataiá da Serra;
- m.)** auxiliar e prestar esclarecimentos sempre que solicitados pela Associação;
- n.)** franquear acesso ao seu imóvel, a qualquer tempo, a pedido da Associação, para fins de fiscalização das construções, instalações e/ou atividades nele realizadas.

Parágrafo Primeiro: A renúncia de direitos por parte dos Associados Titulares em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos deveres para com a Associação.

Parágrafo Segundo: Para o exercício de seu direito de credora, a Associação poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança contra o associado inadimplente ou seus sucessores, levando-as se necessário a protesto e até executando-as.

o.) dar integral desempenho nas obrigações que lhe forem atribuídas pela **Diretoria Executiva** quando nomeados para integrar **Comissões** de qualquer natureza constituídas pela Associação.

4.3. O estatuto social de loteamentos fechados, convenção de condomínio, e seus regulamentos internos, não poderão contrariar, em suas bases e determinações, as disposições aqui expressas, sob pena de não aplicação do texto controverso.

V – Das Contribuições e das Cominações

5.1. – Os associados em geral, à exceção dos mencionados nos artigos “5.2.” e “5.3.” abaixo, pagarão as contribuições associativas a serem fixadas pela Associação, segundo os critérios, forma e prazos determinados por este Estatuto, constituindo referidas contribuições obrigações líquidas e exigíveis, para todos os fins e efeitos de direito.

5.2. – Ficam isentos do pagamento de quaisquer contribuições à Associação, os **Associados Fundadores**, desde que não integrem outra categoria de **Associados Titulares**, sem prejuízo de seus direitos, inclusive o de voto.

5.3. – Qualquer contribuição, pecuniária ou não, que os **Associados Fundadores** vierem a destinar à Associação, ainda que periodicamente e por repetidas vezes, não constituirá a que tempo for, obrigação de pagamento ou de fazer, consistindo, sempre, mera liberalidade dos referidos **Associados Fundadores**, para todos os fins e efeitos de direito.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

5.4. – Sobre quaisquer contribuições ou débitos que os associados, de qualquer categoria, tenham para com a Associação, quando não saldados no vencimento, serão atualizados monetariamente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até a data do efetivo pagamento e sobre esse valor incidirão multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Em caso de proibição ou extinção do índice de atualização monetária ora estabelecido, caberá ao **Conselho Deliberativo** definir o índice substitutivo. O não pagamento das contribuições dá o direito de a Associação efetuar cobrança, inclusive judicialmente, do associado inadimplente.

5.5. - São consideradas faltas que, dentre outras, justificam a imposição de penalidades pela **Diretoria Executiva** aos associados, as seguintes situações:

- a.) - inadimplemento de 02 (duas) contribuições, ordinárias ou extraordinárias, consecutivas ou não;
- b.) – violação das disposições deste Estatuto, Regimento Interno e demais normas estabelecidas para reger a Associação;
- c.) – comprometer, por atos ou omissões, o desempenho normal da Associação, assim como a realização dos seus objetivos sociais;
- d.) – promover a desarmonia entre os associados com efeitos negativos para a Associação; e
- e.) – a prática de atos que impeçam, dificultem ou conflitem com a condução normal dos negócios sociais.
- f.) – não obedecer às restrições convencionais existentes no bairro planejado Ataiá da Serra que serão objeto de fiscalização pela municipalidade.

5.6. – A **Diretoria Executiva** poderá aplicar as seguintes penalidades, em razão da gravidade da falta ocorrida, reincidência, prejuízos causados aos demais associados e/ou à Associação:

a.) – **Advertência:** que poderá ser verbal e aplicada por qualquer **Diretor**, ou escrita, mediante envio de carta da **Diretoria Executiva**, devidamente registrada; e,

b.) - **Multa:** de **1 (um)** salário mínimo vigente na data de sua aplicação, a critério da **Diretoria Executiva**, nos casos em que o associado fora advertido anteriormente.

5.7. – A comunicação sobre a aplicação de penalidade deverá sempre ser feita na pessoa do infrator quando associado ou de seu representante legal ou convencional, e, necessariamente, na hipótese de copropriedade, ao associado indicado nos termos do artigo 2.3.1. deste Estatuto.

5.8. – Ao associado penalizado se reserva o direito de apresentar recurso voluntário contra a decisão da **Diretoria Executiva**, no prazo de **10 (dez)** dias contados do recebimento da comunicação da aplicação da penalidade, que será julgado pelo **Conselho Deliberativo**, na primeira reunião do **Conselho Deliberativo** que a seguir se realizar.

5.9. - A aplicação de penalidade, pela **Diretoria Executiva**, a um associado em razão de falta por ele cometida não o eximirá do pagamento das contribuições associativas ordinárias e extraordinárias por ele devidas.

5.10. – O associado inadimplente que ocupar cargo na administração da Associação também terá seus direitos e prerrogativas, como membro administrador, suspensos pelo mesmo período em que durar a inadimplência e não poderá participar das reuniões do órgão para o qual foi eleito, podendo até mesmo ser automaticamente destituído do cargo que ocupar, independentemente da apresentação de recurso ao **Conselho Deliberativo** ou à **Assembleia Geral**, caso a inadimplência dure mais de 03 (três) meses.

5.11. – Não obstante ao que dispõem os itens precedentes, no caso de reincidência ou em razão da gravidade da falta cometida, a **Diretoria Executiva** poderá determinar a minoração ou majoração do valor da multa pecuniária.

5.12. – Os associados não respondem subsidiariamente pelas obrigações contraídas pela Associação.

VI – Dos Órgãos Sociais

6.1. – São órgãos da **Associação**:

- a.) – Assembleia Geral;
- b.) – Assembleias Setoriais;
- c.) – Conselho Deliberativo;
- d.) – Diretoria Executiva;
- e.) – Conselho Fiscal;
- f.) – Comissões de Trabalho.

6.2. – Os membros dos órgãos sociais da Associação não são responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da Associação dentro de suas competências estatutárias, ou seja, não respondem subsidiariamente pelas obrigações contraídas pela Associação, respondendo, porém, perante à Associação quando agirem com dolo ou violação da lei e das normas estatutárias, quanto aos atos praticados no exercício de seus mandatos.

6.3. – A **Assembleia Geral**, por proposta da **Diretoria Executiva**, ouvido previamente os **Associados Fundadores** e o **Conselho Deliberativo**, poderá criar outros órgãos sociais, estabelecendo suas competências, membros e o que mais pertinente for.

VII – Das Assembleias

7.1. - A **Assembleia Geral** é o órgão soberano da Associação, constituída por ao menos um dos **Associados Fundadores** e **Associados Titulares**, estes últimos representados pelos membros do **Conselho Deliberativo** eleito nas respectivas **Assembleias Setoriais**, segundo o regramento deste Estatuto, todos no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias.

7.2. – As **Assembleias Setoriais** são órgãos da Associação para a deliberação das questões específicas de cada um dos espaços e ou atividades existentes no bairro planejado Ataiá da Serra, assim discriminados:

- a) **Assembleia Setorial – Núcleo Residencial:** constituída pelos **Associados Fundadores** e pelos **Associados Titulares** de lotes destinados a edificações residenciais unifamiliares, e responsáveis legais de associação de loteamento fechado e condomínio.
- b) **Assembleia Setorial – Núcleo Comercial:** constituída pelos **Associados Fundadores** e pelos **Associados Titulares** de empreendimento comercial, exceto imóveis comerciais “de rua”. Essa categoria de associado será representado pelo responsável por aquele núcleo de lojas.
- c) **Assembleia Setorial – Núcleo dos Lojas comerciais:** constituída pelos **Associados Fundadores** e pelos **Associados Titulares**, proprietários de imóveis comerciais “de rua”.
- d) **Assembleia Setorial – Núcleo dos Empreendedores:** constituída pelos **Associados Fundadores** e pelos **Associados Titulares**, proprietários de lotes destinados a condomínio residencial e loteamento fechado, comerciais, empresariais e mistos.

7.2.1 – Quando a unidade imobiliária estiver dentro de um loteamento fechado ou em condomínio, o representante dessa categoria na assembleia setorial será o responsável legal da associação do loteamento fechado ou do condomínio.

VIII – Da Assembleia Geral

8.1. - A **Assembleia Geral**, observada sua constituição, reunir-se-á de forma presencial, eletrônica ou mista:

- a.) - **ordinariamente**, uma vez por ano, dentro dos 04 (quatro) primeiros meses do ano civil.

Rubricas:

b.) - extraordinariamente, quando convocada na forma prevista neste Estatuto.

8.2. - As deliberações das **Assembleias Gerais** obrigam a todos associados, inclusive os vencidos e dela ausentes, bem como aos demais órgãos sociais, e somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra **Assembleia Geral**.

8.3. – A convocação para a realização das **Assembleias Gerais** se dará:

a) - pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, mediante edital que mencionará dia, hora e local de sua realização;

b.) - mediante solicitação, por escrito, do **Diretor Superintendente**, dirigida ao **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, sempre que estes deixarem de fazê-lo, promovendo a convocação no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da referida solicitação;

c.) – mediante requerimento subscrito por, pelo menos, 1/5 de todos os **Associados Titulares**, dirigido ao **Presidente do Conselho Deliberativo**;

d.) – mediante requerimento subscrito pelos Associados Fundadores, dirigido ao **Presidente do Conselho Deliberativo**.

8.4. - Os editais de convocação para as assembleias deverão ser publicados com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data da respectiva realização, mediante afixação no Quadro de Avisos da Associação ou em local destinado para tanto.

8.5. - Sem que a falta de recebimento comprometa a validade da convocação procedida pela forma definida no artigo 8.4 acima, a **Diretoria Executiva** enviará, em até 48 (quarenta e oito) horas que antecede a Assembleia, para os endereços constantes do cadastro da Associação, mediante correspondência postal simples ou eletrônica, cópia do edital de convocação aos **Associados Fundadores** e aos membros do **Conselho Deliberativo** que foram eleitos nas

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

Assembleias Setoriais para representarem os demais **Associados Titulares** segundo as categorias destes previstas no artigo 7.2.

8.6. - O edital acima referido deverá consignar horários diferentes para a instalação da **Assembleia Geral**, em primeira e segunda convocação, podendo ser a segunda convocação consignada para o mesmo dia, (30) trinta minutos depois da hora prevista para a primeira.

8.7. - As **Assembleias Gerais** serão instaladas e presididas pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, ou, na ausência deste, por qualquer um dos **Diretores** da **Associação**, o qual convidará um secretário para compor a mesa dos trabalhos.

8.8. - Nas deliberações das **Assembleias Gerais** serão observados os critérios de votação estabelecidos neste Estatuto.

8.8.1. Será permitido o voto por procuração desde que o procurador represente apenas um **Associado Titular** e apresente à mesa diretiva o pertinente instrumento de mandato com poderes bastantes para deliberar sobre os assuntos da respectiva pauta. Relativamente ao mandato outorgado por instrumento particular, exigir-se-á o reconhecimento notarial da firma do mandante.

8.9. – Das Assembleias Gerais Extraordinárias

8.9.1. – Às **Assembleias Gerais Extraordinárias** compete deliberar:

- a) sobre alteração ou reforma do Estatuto, mediante prévio parecer dos **Associados Fundadores** e do **Conselho Deliberativo**;
- b) sobre alienação de bens imóveis de titularidade da Associação, bem como sobre a constituição de ônus reais sobre os mesmos, mediante prévio parecer dos **Associados Fundadores** e do **Conselho Deliberativo**;
- c) sobre a dissolução da Associação;

- d) sobre a destituição de membros do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva**;
- e) sobre as hipóteses previstas nos artigos “3.2”, “3.3.” e “3.4.” deste Estatuto;
- f) sobre assuntos de urgência e eleições extemporâneas.

8.9.2. – Às **Assembleias Gerais Extraordinárias** compete também, durante sua realização, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos, e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da **Assembleia Geral Extraordinária** seguinte.

8.10. – Compete às **Assembleias Gerais Ordinárias** deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação, excluídas as matérias pertinentes às **Assembleias Gerais Extraordinárias**.

8.11. – Do Quórum para instalação das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias

- As **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos **Associados Fundadores**, de todos os **Associados Titulares** e de todos os membros do **Conselho Deliberativo**. Em segunda convocação, (30) trinta minutos após, com a presença dos **Associados Fundadores**, com qualquer número de presentes na **Assembleia** dos **Associados Titulares** e também a presença mínima de **1/3 (um terço)** dos membros do **Conselho Deliberativo** que representam os demais **Associados Titulares**.

8.12. – Do Quórum para as deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias

– Desde que verificado o *quórum* estabelecido para a instalação das **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias**, as deliberações assembleares serão tomadas por maioria simples (metade mais um) dos votos dos presentes, com exceção das matérias referidas nos itens deste Estatuto, abaixo elencados, que exigirão *quórum* específico, a saber:

- a) Relativamente às matérias e questões de que tratam os artigos “1.2.”, “5.1.”, “6.3.”, “7.1.”, “7.2.”, “8.11.”, “8.12.”, “8.13.” e “9.2.” deste Estatuto, o *quórum* exigido para

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA
a instalação e deliberações assembleares, em primeira e segunda convocação, importará na presença dos **Associados Fundadores** e de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos membros do **Conselho Deliberativo** e 1/3 (um terço) dos **Associados Titulares**.

8.13. – Do Cômputo de Votos nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias – As deliberações em **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** observarão o seguinte cômputo de votos:

- a cada um dos **Conselheiros** representantes de cada categoria de **Associados Titulares** caberá o direito de 01 (um) voto;
- Aos **Associados Fundadores**, em conjunto, caberá o **voto qualificado de desempate** ou **veto**. O **direito de veto** conferido aos **Associados Fundadores** caberá com relação a alterações e/ou revogação total ou parcial relativamente às matérias elencadas nos artigos “1.2.”, “2.1.2.”, “2.3.1.”, “2.3.2.”, “2.3.4.”, “2.3.6.”, “3.2.”, “5.2.”, “5.3.”, “5.4.”, “7.1.”, “7.2.”, “8.11.”, “8.12.”, “8.13.”, “9.2.”, “10.1.”, “10.5.”, “11.1.”, “12.14. alíneas “b” e “c”, “15.1.”, “15.2.”, “15.3.”, “15.4.”, “15.5.”, “15.6.”, “15.7.”, “17.3.”, “17.3.1.”, “17.5.” e “17.6.” do presente Estatuto.

8.14. - Os trabalhos de cada assembleia serão registrados em livro próprio pelo secretário e a respectiva ata assinada pelos membros da mesa.

8.15. - As **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** poderão autorizar a mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, conferindo poderes a três dos **Conselheiros** presentes durante toda a reunião, para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la conjuntamente com o **Presidente** e o **Secretário**.

8.16. – A participação dos **Conselheiros** nas **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** é pessoal e intransferível, vedada, portanto, a representação dos mesmos por mandato ou por qualquer outra forma de delegação de poderes.

IX – Das Assembleias Setoriais

9.1. - As **Assembleias Setoriais** – As **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** de cada uma das categorias de **Associados Titulares**, observadas suas constituições, reunir-se-ão, sem qualquer interdependência:

- a.) - ordinariamente**, uma vez por ano, dentro dos 03 (três) primeiros meses do ano civil;
- b.) - extraordinariamente**, quando convocadas na forma prevista neste Estatuto.

9.2 - As deliberações de cada uma das **Assembleias Setoriais** obrigam a todos os seus respectivos associados, inclusive os delas ausentes, bem como aos demais órgãos sociais, e somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra **Assembleia Setorial**, ou, ouvido previamente os **Associados Fundadores** e o **Conselho Deliberativo**, por **Assembleia Geral Extraordinária**, exclusivamente convocada para tanto.

9.3 – A convocação para a realização de cada uma das **Assembleias Setoriais** se dará:

- a.) - pelo Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, mediante edital que mencionará dia, hora e local de sua realização;
- b.) - mediante solicitação, por escrito, do Diretor Superintendente**, dirigida ao **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, sempre que estes deixarem de fazê-lo, promovendo a convocação no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da referida solicitação;
- c.) – mediante requerimento subscrito por, pelo menos, 1/5 (um quinto) dos Associados Titulares** da respectiva categoria dirigido, ao **Presidente do Conselho Deliberativo**.

9.4 - Os editais de convocação para as assembleias deverão ser publicados com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data da respectiva realização, mediante afixação no **Quadro de Avisos da Associação** ou em local destinado para tanto.

9.5. - Sem que a falta de recebimento comprometa a validade da convocação procedida pela forma definida no parágrafo anterior, a **Diretoria Executiva** enviará em até 48 (quarenta e oito) horas que antecede a Assembleia, para os endereços dos associados constantes do cadastro da Associação, mediante correspondência postal simples ou eletrônica, cópia do edital de convocação aos **Associados Fundadores** e aos **Associados Titulares** das respectivas Assembleias Setoriais.

9.6. - O edital acima referido deverá consignar horários diferentes para a instalação das **Assembleias Setoriais**, em primeira e segunda convocação, podendo ser a segunda convocação consignada para o mesmo dia, trinta minutos depois da hora prevista para a primeira.

9.7. - As **Assembleias Setoriais** serão instaladas e presididas pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, ou, na ausência deste, por qualquer um dos **Diretores** da **Associação**, o qual convidará um secretário para compor a mesa dos trabalhos.

9.9. - Nas deliberações das **Assembleias Setoriais** serão observados os critérios de votação estabelecidos neste Estatuto.

9.9. – Será permitido o voto por procuração desde que o procurador represente apenas um **Associado Titular** e apresente à mesa diretiva o pertinente instrumento de mandato com poderes bastante para deliberar sobre os assuntos da respectiva pauta. Relativamente ao mandato outorgado por instrumento particular, exigir-se-á o reconhecimento notarial da firma do mandante.

9.10. - Somente poderão votar e ser votados os **Associados Titulares** regularmente registrados nos livros sociais até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da respectiva **Assembleia Setorial** e que estejam em dia para com suas obrigações perante a Associação.

9.11. - Compete às **Assembleias Setoriais Extraordinárias** deliberar:

- a.) – sobre a eleição de novos membros para o **Conselho Deliberativo** os quais complementarão o mandato de conselheiros renunciantes e/ou destituídos;

b.) - sobre assuntos de urgência e relevância;

9.12. – Compete às **Assembleias Setoriais Ordinárias** deliberar sobre qualquer assunto de interesse da categoria dos respectivos **Associados Titulares**, excluídas as matérias pertinentes às **Assembleias Setoriais Extraordinárias**.

9.13. – A partir do **segundo mandato** dos órgãos da administração, as **Assembleias Setoriais Ordinárias** elegerão, dentre seus pares, os Conselheiros que integrarão o **Conselho Deliberativo**, conforme previsto no artigo “11.1.” deste Estatuto, segundo os procedimentos eletivos estabelecidos pela **Diretoria Executiva**.

9.14. – **Do Quórum para instalação das Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** - As **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos **Associados Fundadores**, com a presença dos membros do **Conselheiro Deliberativo** eleitos pelos **Associados Titulares** da categoria para representá-los nas **Assembleias Gerais** da Associação, e de, no mínimo, **1/5 (um quinto)** dos **Associados Titulares** da respectiva categoria. Em segunda convocação, após 30 (trinta) minutos, com a presença dos **Associados Fundadores**, 01 (um) membro do **Conselheiro Deliberativo** e com a presença de qualquer número dos respectivos **Associados Titulares**, ou de seu representante, quando for o caso.

9.15. – **Do Quórum para as deliberações as Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** – Desde que verificado o *quórum* estabelecido para a instalação das **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias**, as deliberações assembleares serão tomadas por maioria simples (metade mais um) dos votos dos presentes.

9.16. – Relativamente às matérias a seguir elencadas as deliberações assembleares serão tomadas com a presença dos **Associados Fundadores**, dos membros do **Conselheiro Deliberativo** que representem os respectivos **Associados Titulares** da categoria nas **Assembleias Gerais** da Associação, e de, no mínimo, **2/3 (um terço)** dos **Associados Titulares** da categoria.

9.17. – Do Cômputo de Votos nas Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias –

As deliberações em **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** observarão o seguinte cômputo de votos:

- a cada um dos **Associados Titulares** caberá o direito de 01 (um) voto;
- ao **Presidente de Assembleia** caberá o **voto de qualidade** na hipótese de empate;
- aos **Associados Fundadores**, em conjunto, caberá o **poder de veto** com relação a alterações ou revogação total ou parcial relativamente às matérias elencadas nos artigos “7.1.”, “7.2.”, “9.2.”, “9.13”, “9.14.”, “9.15.”, “9.16.” e “9.17.” do presente Estatuto.

9.18. – Os trabalhos de cada assembleia serão registrados em livro próprio pelo secretário e a respectiva ata assinada pelos membros da mesa.

9.19. - As **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** poderão autorizar a mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, conferindo poderes a três dos **Associados Titulares** presentes durante toda a reunião, para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la conjuntamente com o **Presidente** e o **Secretário**.

X – Das Deliberações dos Associados Fundadores

10.1. – Todos os poderes conferidos por este Estatuto aos **Associados Fundadores** os são em caráter irrevogável e irretratável, de modo que os mesmos possam dar fiel e cabal cumprimento aos objetivos da Associação, de modo a tornar plenamente consolidada a idealização e consecução do bairro planejado Ataiá da Serra.

10.2. - Os **Associados Fundadores** se reunirão por iniciativa própria ou em atendimento a solicitação expressa e por escrito da **Diretoria Executiva** e/ou do **Conselho Deliberativo**, para deliberar, pela maioria simples de seus membros, sobre as matérias que são de sua competência,

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA
inclusive aquelas interpretativas, além das matérias que, direta ou indiretamente, se relacionem com os pressupostos e princípios que embasaram a constituição desta Associação.

10.3. – As reuniões dos **Associados Fundadores** se realizam independentemente de formalidades específicas, inclusive quanto à sua convocação, cabendo exclusivamente aos mesmos adotarem procedimentos para tanto.

10.4. – Nas **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** os **Associados Fundadores** poderão se fazer representar por delegados especialmente constituídos e com poderes bastantes para tanto.

10.5. – Os **Associados Fundadores** não estão sujeitos a quaisquer procedimentos de destituição ou impedimento.

XI – Do Conselho Deliberativo

11.1. - O **Conselho Deliberativo** compõe-se de um número máximo de 03 (três) membros de cada categoria de **Associados Titulares** do núcleos setoriais previstos no artigo 7.2 deste Estatuto, sendo 02 (dois) efetivos e 01 (um) suplente, eleitos da seguinte forma:

a) Cada categoria de **Associados Titulares**, dentre seus pares, elegerão, em **Assembleia Setorial Ordinária**, 1 (um) membro efetivo e 01 (um) suplente.

11.1.1 Aos **Associados Fundadores** é reservado o direito de, em qualquer mandato, indicar 01 (um) Membro Efetivo para cada categoria de Associados Titulares.

11.1.2 Fica vedada a eleição para o Conselho Deliberativo de pessoas que tenham vínculo político, incluindo, mas não se limitando a, pessoas titulares de cargos eletivos, filiadas a partidos políticos, candidatas a cargos eletivos, nomeadas por titulares de cargos eletivos para cargos no governo nas esferas municipal, estadual e federal, e/ou de pessoas que estejam associadas a sindicatos.

11.2. - O mandato dos membros do **Conselho Deliberativo** será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição uma única vez para mandato consecutivo. O mandato terminará na data da eleição e posse dos sucessores, respeitado o disposto no Capítulo XV do presente Estatuto. Membros efetivos eleitos e empossados escolherão, dentre si, o **Presidente**, o **Vice-Presidente** e o **Secretário**, respeitadas as disposições estatutárias. O exercício dos cargos de **Conselheiros**, tanto efetivos como suplentes, não será remunerado.

11.3. - O **Conselho Deliberativo** é o órgão representativo dos associados em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da Associação, excluídos unicamente aqueles privativos da **Assembleia Geral**, competindo-lhe, precipuamente:

- a.) - examinar e aprovar o **Relatório**, o **Balanço Geral**, o **Demonstrativo de Receitas e Despesas**, as **contas** prestadas pela **Diretoria Executiva** e o **Relatório** e o **Parecer** do **Conselho Fiscal**;
- b.) - examinar a **Proposta Orçamentária** apresentada anualmente pela **Diretoria Executiva** e sobre ela deliberar;
- c.) – eleger/nomear e destituir a **Diretoria Executiva**, o **Conselho Fiscal** e as **Comissões** de qualquer natureza, no todo ou em parte;
- d.) - destituir membros do **Conselho Deliberativo**;
- e.) - elaborar, complementar e alterar o **Regimento Interno** do **Conselho Deliberativo**;
- f.) - aplicar sanções aos seus membros, por faltas cometidas em razão do exercício de suas funções, conforme se dispuser no **Regimento Interno** do **Conselho Deliberativo**;
- g.) - interpretar este Estatuto e suprir suas omissões, quando necessário, e aprovar alterações nos **Regulamentos** e **Regimentos** inerentes aos Loteamentos que, a qualquer tempo, vierem a integrar esta **Associação**.

11.4. - Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo:

- a.) - convocar as reuniões do **Conselho Deliberativo** e instalá-las, e convocar as **Assembleias Gerais e Setoriais**;
- b.) - representar o **Conselho Deliberativo** perante os demais órgãos da Associação;
- c.) - dar **posse** aos **novos Membros do Conselho Deliberativo**, eleitos pelas **Assembleias Setoriais**.

11.5. - Compete ao Vice Presidente substituir o **Presidente** em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.

11.6. - Compete ao Secretário secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas, manter a correspondência do **Conselho Deliberativo** e substituir o **Presidente** nos casos de ausência deste e do **Vice Presidente**.

11.7. - O Conselho Deliberativo reunir-se-á, ordinariamente, convocado pelo seu **Presidente**, mediante correspondência postal simples ou eletrônica para os endereços dos seus membros cadastrados na Associação, os quais se considerarão sempre atualizados caso não haja solicitação expressa e por escrito sobre alteração:

- a.) - no primeiro quadrimestre de cada ano, para apreciar o relatório da **Diretoria Executiva**, balanço e contas de receitas e despesas e o parecer do **Conselho Fiscal**, referentes ao último ano civil;
- b.) - nos primeiros quatro meses de cada ano, logo após a realização das **Assembleias Setoriais Ordinárias** que elegerem os respectivos membros do **Conselho Deliberativo**, para que estes elejam os membros da **Diretoria Executiva** e do **Conselho Fiscal**;

c.) - durante o **último trimestre** de cada ano, para deliberar sobre a **Proposta Orçamentária** apresentada pela **Diretoria Executiva** pertinente ao exercício seguinte.

11.8. - As deliberações do **Conselho Deliberativo** serão tomadas por maioria simples de votos. Nas hipóteses previstas nas alíneas “c”, “d”, “e”, “f” e “g” do artigo “11.3.” deste Estatuto, as deliberações serão tomadas por, no mínimo, **2/3 (dois terços)** dos **Conselheiros** presentes, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado.

11.9. - Nas reuniões do **Conselho Deliberativo** cada conselheiro terá direito a um voto, cabendo, entretanto, ao **Presidente do Conselho**, na hipótese de empate, o voto de qualidade.

11.10. - As convocações para as reuniões do **Conselho Deliberativo** serão feitas pelo seu **Presidente** ou, na ausência deste, pelo **Vice Presidente**, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por meio de carta protocolizada ou registro postal ou mediante mensagem eletrônica (e-mail), cujos endereços serão cadastrados quando da eleição e posse de cada membro do Conselho Deliberativo.

11.11. - As convocações para as **Reuniões Ordinárias e Extraordinárias** do **Conselho Deliberativo**, caso o **Presidente** e o **Vice Presidente** deixem de fazê-las, poderão ser efetuadas, ainda, a requerimento de 02 (dois) membros do **Conselho Deliberativo**.

11.12. - O **Conselho Deliberativo** reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social.

11.13. - A renovação dos membros do **Conselho Deliberativo** far-se-á mediante eleição nas **Assembleias Setoriais** dos **Associados Titulares** das respectivas categorias, na forma prevista neste Estatuto.

11.14. - O **Conselheiro** que for eleito diretor da Associação deverá se licenciar pelo mesmo tempo em que exercer o referido cargo, assumindo, então, o seu suplente.

11.15. - O **Conselheiro** eleito/empossado que não comparecer a 03 (três) reuniões consecutivas, sem justificativa, ou a 05 (cinco) reuniões consecutivas, ainda que tempestivamente justificadas por escrito, perderá automaticamente o seu mandato, assumindo seu suplente. As justificativas deverão ser encaminhadas ao **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu substituto em até 10 (dez) dias após a realização da respectiva reunião.

11.16. - O comparecimento dos **Conselheiros** às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro próprio.

11.17. - Será inelegível, durante 04 (quatro) anos, o conselheiro que perder o mandato, nos termos do artigo “11.15.” acima.

11.18. - As reuniões do **Conselho Deliberativo** serão abertas em primeira convocação com a presença de todos os **Conselheiros**, e, em segunda convocação, (30) trinta minutos após a hora fixada no instrumento convocatório, com no mínimo **50%** (cinquenta por cento) dos **Conselheiros**.

11.19. - A critério do **Conselho Deliberativo**, poderá este funcionar em sessão permanente, respeitado, para as deliberações, o mínimo de presença previsto neste **Estatuto**.

11.20. - O **Conselho Deliberativo** somente poderá decidir com a presença mínima de 04 (quatro) dos seus **Conselheiros**, no exercício de seus mandatos.

11.21. - As reuniões do **Conselho Deliberativo**, salvo decisão em contrário, poderão ser assistidas por membros da **Diretoria Executiva** os quais poderão prestar informações e esclarecimentos, sem direito a voto.

11.22. - Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o **Conselho Deliberativo** poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local. As deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas, para todos os efeitos legais e estatutários. Neste caso, a Secretaria deverá dar aviso da ocorrência aos **Conselheiros** ausentes da reunião,

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA
por carta ou telegrama e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone ou e-mail.

11.23. - Será permitido o voto por procuração desde que o procurador represente apenas um Associado Titular e apresente à mesa diretiva o pertinente instrumento de mandato com poderes bastantes para deliberar sobre os assuntos da respectiva pauta. Relativamente ao mandato outorgado por instrumento particular, exigir-se-á o reconhecimento notarial da firma do mandante.

XII – Da Diretoria Executiva

12.1. - A **Diretoria Executiva** da Associação é o órgão executivo com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, sendo integrada por **03 (três) Diretores**, sendo **01 (um) Diretor Superintendente**, **01 (um) Diretor Administrativo – Financeiro**, e **01 (um) Diretor Técnico**, eleitos pelo **Conselho Deliberativo**, com mandato de **02 (dois) anos**, cuja posse se dará na mesma reunião em que forem eleitos, permanecendo em seus cargos até a data da posse da nova Diretoria.

12.2. - A **Diretoria Executiva** poderá ser reeleita de forma consecutiva uma única vez, total ou parcialmente, ressalvado o disposto no Capítulo XV do presente Estatuto.

12.3. - O **Conselho Deliberativo**, julgando necessário, elegerá os substitutos para os cargos que se vagarem, ou, quando for o caso, nova **Diretoria Executiva**.

12.4. - Os membros da **Diretoria Executiva** eleitos dentre os associados, sejam eles de que categoria for, poderão fazer jus a remuneração desde que aprovado pelo **Conselho Deliberativo**.

12.4.1. Fica vedada a eleição para a Diretoria Executiva de pessoas que tenham vínculo político, incluindo, mas não se limitando a, pessoas titulares de cargos eletivos, filiadas a partidos políticos, candidatas a cargos eletivos, nomeadas por titulares de cargos

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA
eletivos para cargos no governo nas esferas municipal, estadual e federal, e/ou de
pessoas que estejam associadas a sindicatos.

12.5. - Para a Diretoria Executiva, o Conselho Deliberativo poderá contratar profissionais estranhos ao quadro social, mediante remuneração.

12.6. - À Diretoria Executiva incumbem todos os atos de gerência administrativa, executiva, financeira e fiscal da atividade social, competindo-lhe, precipuamente:

a.) - cumprir e fazer cumprir as disposições do **Estatuto Social**, as deliberações das **Assembleia Gerais e Setoriais**, as Normas de Boa Convivência e demais regulamentos e normas editados para o bairro planejado Ataiá da Serra , em sua totalidade e/ou individualmente por seus distintos núcleos;

b.)- estimular o desenvolvimento de todas as atividades sociais e tomar todas as providências relativas à administração da Associação, necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos;

c.)- promover a cobrança e a arrecadação dos valores devidos pelos associados, a que título for, inclusive por meio judicial representando legalmente a Associação.

d.)- fazer com que sejam fielmente cumpridas as normas e restrições, notadamente construtivas, constantes do regulamento do empreendimento (manual técnico de obras), dos loteamentos e condomínios, residenciais ou empresariais/comerciais, que o compõem;

e.)- organizar, anualmente, o relatório anual das atividades, com a prestação de contas e balanço do exercício anterior, encaminhando tais documentos até o mês de abril, para a apreciação do **Conselho Fiscal**;

f.)- encaminhar ao **Conselho Deliberativo**, até a primeira quinzena do mês de abril, o **Balanço Geral** e a **Demonstração de Receita e Despesa**, acompanhado de relatório pormenorizado da prestação de contas de suas atividades;

g.)- encaminhar ao **Conselho Deliberativo**, até o último dia do mês de novembro, a **Proposta Orçamentária** para o exercício seguinte;

h.)- contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho;

i.)- contratar terceiros para executar, para a Associação, os serviços que se fizerem necessários, estabelecendo as respectivas remunerações.

j.)- organizar e dirigir os procedimentos eletivos para os cargos dos órgãos da administração social, podendo, por exceção e portanto independentemente de prévia autorização dos **Associados Fundadores** e do **Conselho Deliberativo**, constituir **Comissões Temporárias** para as diversas categorias de **Associados Titulares** incumbidas, exclusivamente, dos respectivos procedimentos eletivos dos membros do **Conselho Deliberativo** representantes da categoria, determinando suas atribuições e responsabilidades, comissões essas que se extinguirão, automaticamente, com o encerramento dos trabalhos das eleições tão logo publicados os resultados.

12.7. - A representação ativa e/ou passiva da Associação será exercida pelo **Diretor Superintendente**, e, na hipótese de sua ausência ou impedimento, pelos outros dois **Diretores** conjuntamente.

12.8. - A **Diretoria Executiva** poderá, outrossim, nomear procuradores para representar a Associação, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, para todos os atos de movimentação de contas bancárias. A 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. Para a constituição de procuradores, a **Associação** será representada na forma prevista no artigo precedente.

12.9. — Aos procuradores que vierem a ser constituídos serão outorgados poderes especiais, vedada expressamente a prática, pelos mesmos, de quaisquer atos que importem a obtenção de

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAIÁ DA SERRA

empréstimos ou financiamentos a favor da Associação, ou a constituição de garantias reais ou pessoais em nome desta.

12.10. - A Diretoria Executiva reunir-se-á sempre que convocada pelo **Diretor Superintendente** em exercício. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples de seus membros, votando por último o **Diretor Superintendente**, cabendo-lhe, inclusive, o voto de qualidade em caso de empate.

12.11. - As deliberações da **Diretoria Executiva** somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, **02 (dois)** de seus membros.

12.12. - Compete ao Diretor Superintendente:

a.) - representar a Associação, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em todos os atos de sua competência.

b.) - representar a **Diretoria Executiva** nas reuniões do **Conselho Deliberativo**, se convocado, e prestar esclarecimentos ou informações, podendo indicar outro Diretor para fazê-lo, quando solicitado;

c.)- convocar qualquer poder da Associação, inclusive as **Assembleias Gerais e Setoriais**, ou reunião do **Conselho Deliberativo**, na hipótese do **Presidente** deste último não atender a seu requerimento escrito, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da respectiva solicitação;

d.)- convocar e presidir as reuniões da **Diretoria Executiva**;

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

f.)- assinar, em separado, 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 Associação;

g.)- autorizar, juntamente com o **Diretor Administrativo – Financeiro** ou o **Diretor Técnico**, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços de interesse da Associação;

h.)- elaborar, juntamente com os demais membros da **Diretoria Executiva**, o **Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa**, bem como a **Proposta Orçamentária** a serem encaminhados ao **Conselho Fiscal** e, posteriormente, ao **Conselho Deliberativo**;

i.)- assinar, juntamente com o **Diretor Administrativo – Financeiro** e com um **Contador** ou **Técnico em Contabilidade** o **Balanço Geral** e a **Demonstração da Receita e Despesa**;

j.)- propor ao **Conselho Deliberativo** a constituição e desconstituição de **Comissões** de qualquer natureza, em número que entender necessário, bem como a nomeação e destituição de seus membros, e, ainda, sua composição e atribuições;

k.)- nomear, em conjunto com qualquer dos demais **Diretores**, procuradores que representarão a Associação, em Juízo ou fora dele, especificando os poderes e o prazo de validade dos mandatos, segundo disposto no item “12.9.” deste Estatuto.

l.)- substituir o **Diretor Administrativo-Financeiro** e o **Diretor Técnico** nas hipóteses de impedimento ou ausência dos mesmos.

12.13. — Compete ao Diretor Administrativo-Financeiro:

a.)- **substituir**, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o **Diretor Superintendente** e o **Diretor Técnico** nas hipóteses de ausência ou impedimento dos mesmos;

b.)- organizar e dirigir os serviços da secretaria da Associação;

Rubricas:

- c.)- promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da **Diretoria Executiva**;
- d.)- manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- e.)- controlar, o número de associados da Associação, à medida que estes lhe forem apresentando os respectivos títulos definitivos ou de compromisso de aquisição de propriedade dos imóveis, anotando a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- f.)- contratar e demitir os funcionários da Associação;
- g.)- encarregar-se dos assuntos pertinentes à administração da Associação, em especial os relacionados a pessoal, transporte, bem como assuntos jurídicos;
- h.)- proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da Associação em livro próprio ou fichas, cumprindo-lhe também a guarda e conservação de tal patrimônio;
- i.)- organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria;
- j.)- promover a arrecadação e cobrança de todas as receitas devidas à Associação em razão da assistência e disponibilização de serviços e facilidades aos seus associados;
- k.)- assinar na ausência do **Diretor Superintendente**, em conjunto com o **Diretor Técnico**, 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 Associação;
- l.)- ter sob sua responsabilidade todos os valores em espécie pertencentes à Associação;
- m.)- manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da Associação, mantendo em caixa estritamente

o quanto a **Diretoria Executiva** entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da Associação;

n.)- proceder à escrituração contábil e financeira da Associação, por si, por funcionários da Associação ou por terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade;

o.)- efetuar, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável, o pagamento das despesas previamente autorizadas;

p.)- efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros contratados pela **Diretoria Executiva**;

q.)- tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da Associação;

r.)- apresentar à **Diretoria Executiva**, mensalmente, balancete do movimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da Associação, vencidas e não realizadas, bem como as que estiverem por vencer;

s.)- elaborar e assinar, na forma e prazos previstos neste estatuto, o **Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesa**, bem como a **Proposta Orçamentária** a serem encaminhados ao **Conselho Deliberativo**.

12.14. - Compete ao Diretor Técnico:

a.)- substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o **Diretor Superintendente** e o **Diretor Administrativo - Financeiro**, nas hipóteses de ausência ou impedimento dos mesmos;

b.)- supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras novas, e de modificação ou acréscimo, fiscalizando-as de modo que cumpram o quanto consta do projeto aprovado pela desenvolvedora do bairro planejado Ataiá da Serra e pela municipalidade;

d.)- decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções, não especificados neste estatuto, regulamentos e convenções condominiais;

e.)- estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância das áreas públicas do bairro planejado Ataiá da Serra em apoio ao Poder Público, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;

f.)- encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos associados referentes ao sistema viário e trânsito de veículos e pedestres no bairro planejado Ataiá da Serra.

12.15. - O Diretor Técnico deverá ser, preferencialmente, engenheiro civil ou arquiteto.

12.16. - Ocorrendo destituição, demissão, renúncia ou cassação de qualquer Diretor, será outro eleito ou contratado pelo **Conselho Deliberativo**. Ocorrendo perda ou renúncia do cargo por parte do **Diretor Superintendente**, assumirá a direção da Associação o **Presidente do Conselho Deliberativo**, até a posse do substituto daquele diretor.

12.17. — Na hipótese prevista no artigo precedente, os novos diretores serão eleitos dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

12.18. - Os Diretores assim eleitos complementarão o prazo de mandato do Diretor que estiver substituindo.

XIII – Do Conselho Fiscal

13.1. - O Conselho Fiscal será composto por 03 (três) membros efetivos e 02 (dois) suplentes, todos eles **Associados Titulares**, os quais serão nomeados pelo **Conselho Deliberativo**, com mandato de 2 (dois) anos, nos exercícios em que for por este requisitado, ou seja, poderá ser implantado se decidido em **Assembleia Geral Ordinária**, sendo certo que em sua ausência, o contador enviará junto com o Balanço Anual da Associação um breve relatório indicando a regularidade das contas.

13.1.1. Fica vedada a eleição para o Conselho Fiscal de pessoas que tenham vínculo político, incluindo, mas não se limitando a, pessoas titulares de cargos eletivos, filiadas a partidos políticos, candidatas a cargos eletivos, nomeadas por titulares de cargos eletivos para cargos no governo nas esferas municipal, estadual e federal, e/ou de pessoas que estejam associadas a sindicatos.

13.2. - O conselheiro suplente substituirá os efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças.

13.3. - Ao Conselho Fiscal compete:

a.)- examinar os livros, documentos e balancetes encaminhados **pela Diretoria Executiva**, emitindo parecer em livro próprio;

b.)- examinar, anualmente, o **Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa**;

c.)- verificar o cumprimento da **Proposta Orçamentária**, previamente aprovados, elaborada pela **Diretoria Executiva**, emitindo parecer sobre tais documentos, para apresentação ao **Conselho Deliberativo**, nos prazos previstos neste Estatuto;

d.)- praticar todos os atos permitidos por lei e pelo Estatuto, no cumprimento fiel de suas funções.

13.4. - Não poderão ser eleitos para o **Conselho Fiscal**:

a.)- membros do **Conselho Deliberativo**;

b.)- membros da **Diretoria**, ou seus cônjuges, e seus parentes até terceiro grau, consangüíneos ou afins, bem como os que fizeram parte da **Diretoria Executiva** imediatamente anterior.

XIV – Das Comissões de Trabalho

14.1. - As **Comissões**, de qualquer natureza, são organismos de colaboração da **Diretoria Executiva**, cujos membros são nomeados e demissíveis pelo **Conselho Deliberativo**.

14.2. - As aludidas **Comissões** serão sempre constituídas por **Associados Titulares** que não integrem o **Conselho Deliberativo**, a **Diretoria Executiva** ou o **Conselho Fiscal**, cujo número será determinado no respectivo ato de sua constituição, o qual também indicará o membro “**Coordenador**” de tal **Comissão**, sendo permitida a participação de estranhos a associação em razão de necessidade técnica da **Comissão**, inclusive, com a estipulação de remuneração pelo Conselho Deliberativo, se for o caso.

14.3. - Ao “**Coordenador**” incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva **Comissão**, reportando-se diretamente ao **Diretor Superintendente**.

14.4. - As **Comissões de Trabalho** terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua constituição, não possuindo elas, entretanto, qualquer representação legal para obrigar a **Associação**, seja a que título for.

XV – DO MANDATO INICIAL

15.1. – O mandato inicial terá duração de 40 (quarenta) anos, contados da constituição da Associação. Durante esse período, os Associados Fundadores deterão a prerrogativa exclusiva de nomear, substituir ou acumular cargos em todos os órgãos da administração da Associação, a qualquer tempo, mediante ata assinada por, no mínimo, dois Associados Fundadores, ficando suspensas, até o término do mandato inicial, as eleições ordinárias previstas neste Estatuto para os órgãos sociais.

a.)- Durante o prazo do mandato inicial, os Associados Fundadores poderão, a seu exclusivo critério, convocar eleições parciais ou totais para qualquer órgão social, hipótese em que os

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

eleitos exercerão mandato até a conclusão do período de 40 (quarenta) anos, ressalvada a possibilidade de nova nomeação pelos Associados Fundadores.

b.)- Encerrado o prazo do mandato inicial, passarão a vigorar integralmente as disposições estatutárias referentes à duração de mandatos, elegibilidade, reeleição e procedimentos eleitorais ordinários para o Conselho Deliberativo, Diretoria Executiva, Conselho Fiscal e demais órgãos sociais.

15.2. – No prazo do primeiro mandato, o Presidente do Conselho Deliberativo poderá cumular a função de Diretor Superintendente da associação, bem como cumular qualquer outro cargo, conforme decisão exclusiva dos Associados Fundadores.

15.3. – Os membros do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva** para o primeiro mandato serão nomeados e empossados pelos **Associados Fundadores** pelo mesmo ato de constituição desta Associação.

15.4. – Fica facultado aos Associados Fundadores antecipar a convocação para eleição de qualquer cargo, antes do término do prazo do mandato inicial, mediante edital de convocação para tanto, nos termos deste estatuto.

15.5. – Fica estabelecido que os membros do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva**, bem como o **Presidente do Conselho Deliberativo** nomeados para o mandato inicial pelos **Associados Fundadores** não precisarão ser adquirentes de lotes com ou sem acessões ou de unidades condominiais autônomas no bairro planejado Ataiá da Serra, bem como não estarão sujeitos aos procedimentos de destituição.

15.6.- Ressalvada a hipótese prevista no artigo “12.5.” deste Estatuto, todos os cargos dos órgãos da administração da Associação somente poderão ser ocupados por associados. Se pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos de promissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre os imóveis (lotes com ou sem acessões e unidades condominiais autônomas), e que estejam quites com os encargos perante a Associação. Também poderão ser ocupados por representantes legais ou

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

convencionais dos **Associados Pessoas Jurídicas**, devendo tais representantes de pessoas jurídicas preencherem os mesmos requisitos acima elencados e estejam devidamente registrados como associados.

15.7. – Tratando-se de associado casado, apenas um dos cônjuges poderá ocupar cargo na administração da Associação.

15.8. – Em seu primeiro mandato, o **Conselho Deliberativo** poderá ser constituído por apenas **03 (três) Conselheiros Efetivos**, eleitos pelos **Associados Fundadores**, por maioria de votos, sem necessidade de indicação de suplentes, permanecendo vagos os demais cargos. O **Conselho Deliberativo** poderá ser instalado no ato de eleição do segundo mandato dos órgãos da administração ou manter-se inativo, a critério dos **Associados Fundadores**. Na **Diretoria Executiva**, por sua vez, no mesmo mandato, o **Diretor Superintendente** poderá acumular os cargos do **Diretor Administrativo-Financeiro** e do **Diretor Técnico**. O **Conselho Fiscal** poderá ser instalado no ato de eleição do segundo mandato dos órgãos da administração ou manter-se inativo desde que haja parecer do contador sobre as contas anuais da Associação.

15.9 – No exercício do primeiro mandato, os **Associados Fundadores** poderão prover os cargos vagos do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva** da Associação, bem assim substituir os membros indicados no ato constitutivo, a qualquer momento de vigência do mandato.

15.10 – Os primeiros mandatos do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva** terão duração até o empossamento do novo Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva. A partir dos segundos mandatos os membros do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva serão eleitos pelas Assembleias Setoriais e pelo Conselho Deliberativo respectivamente, convocados para tal finalidade, na data da entrega pelos **Associados Fundadores** da última fase do empreendimento, facultado aos **Associados Fundadores**, por unanimidade, a antecipação da convocação.

15.11. – Esta cláusula do mandato inicial prevalecerá sobre qualquer outra deste estatuto, caso haja conflito ou caso trate do mesmo tema.

XVI – Do Exercício Social, Do Balanço e Das Contribuições Ordinárias

16.1. - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento.

16.2. - A **Proposta Orçamentária** será elaborada pela **Diretoria Executiva**, consignando as previsões **de Receita e Despesa**, a qual abrangerá os valores previstos para o exercício, quer o destinado à manutenção ordinária, quer ao programa de investimentos eventualmente proposto para o mesmo período, constituindo verba extraordinária. Referida proposta será submetida à aprovação do **Conselho Deliberativo**, no prazo previsto neste Estatuto.

16.3. – Não sendo, em tempo hábil, apresentada a **Proposta Orçamentária**, poderá o **Conselho Deliberativo** determinar a repetição do orçamento anterior, devidamente reajustado com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança ou outro índice oficial que reflita a reposição da perda do poder aquisitivo da moeda, caso aquele seja extinto.

16.4. – Na hipótese de não ser aprovada a **Proposta Orçamentária** pelo **Conselho Deliberativo** vigorará o orçamento anterior devidamente reajustado na forma regulada no artigo anterior.

16.5. – A receita da **Associação** será oriunda dos pagamentos efetuados pelos **Associados Titulares** em decorrência das contribuições ordinárias e demais valores arrecadados em razão da disponibilização de serviços e facilidades por intermédio da **Associação**, além das verbas extraordinárias, quando propostas pela **Diretoria Executiva** e aprovadas pelo **Conselho Deliberativo**.

16.5.1 – CONTRIBUIÇÃO TOTAL - O critério de rateio das despesas da **Associação** será por m² (metro quadrado), baseado no **potencial construtivo** dos lotes residenciais e das unidades autônomas residenciais. As demais modalidades, tais como mistas, comerciais, empresariais, corporativas, grandes equipamentos, o critério de rateio será resultante da **efetiva área construída**, também calculada sobre o m² (metro quadrado).

16.5.1.1 – CONTRIBUIÇÃO PARCIAL - Até que a área construída esteja concluída, a contribuição associativa mensal será de 1/5 (um quinto) do valor da CONTRIBUIÇÃO TOTAL, calculado sobre o seu potencial construtivo, em m² (metro quadrado). Para a aplicação da CONTRIBUIÇÃO PARCIAL, o cálculo será sempre com base no potencial construtivo, independente da tipologia do lote, ou seja, se é residencial ou comercial.

16.5.2 – A CONTRIBUIÇÃO TOTAL será considerada devida, quando da conclusão da obra, independente da obtenção do habite-se ou de estar o imóvel habitado.

16.6. - Contribuições Ordinárias – Com base na **Proposta Orçamentária** apresentada em assembleia, as despesas ordinárias devidas pelos **Associados Titulares** serão pagas mensalmente, nas datas dos respectivos vencimentos, conforme valores aprovados nas assembleias, considerando sempre o valor deliberado na última assembleia. O fundo de reserva será de 05% (cinco por cento) sobre o valor da contribuição.

16.7. – As despesas da Associação abrangerão, com os devidos detalhes, as previsões de pagamento dos empregados da **Associação** e dos membros remunerados da **Diretoria Executiva**; o pagamento de serviços a serem executados por terceiros contratados pela **Diretoria Executiva**; a conservação normal dos bens do patrimônio social; a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; os gastos decorrentes de seu funcionamento e administração, sendo o valor previsto de arrecadação mensal dividido pelo número de **Associados Titulares** para definir o valor da taxa associativa de cada um dos associados.

16.8. – O **Conselho Deliberativo** examinará, modificando o que julgar conveniente, e votará a **Proposta Orçamentária** que vigorará no exercício, competindo à **Diretoria Executiva** diligenciar para seu rigoroso cumprimento.

16.9. – A **Proposta Orçamentária** poderá ser suplementada no decurso do exercício por deliberação do **Conselho Deliberativo** e mediante proposta fundamentada da **Diretoria**

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

Executiva, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da Associação e, caso implantado, parecer do Conselho Fiscal.

16.9.1. – Havendo acréscimo nas despesas, a **Proposta Orçamentária** indicará recursos para a respectiva cobertura.

16.9.2. – Excepcionalmente, serão admitidos serviços de emergência, não previstos no Orçamento, que a **Diretoria Executiva**, sob responsabilidade do **Diretor Superintendente**, fica autorizada a promover até o limite anual de **R\$20.000,00 (vinte mil reais)**. Em ocorrendo o fato, e desde que seu custo seja superior à referida importância, deverá o mesmo ser comunicado ao **Presidente do Conselho Deliberativo** para que este, no prazo de 05 (cinco) dias, o autorize. Nessa reunião deverá comparecer o **Diretor Superintendente** o qual justificará a despesa e indicará também os recursos para a respectiva cobertura. O limite acima será reajustado mensalmente, a partir da constituição da Associação, com base na variação do IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na hipótese de extinção ou proibição de sua utilização, por outro índice que reflita a inflação.

16.10. – Anualmente, em 31 de dezembro, será levantado um **Balanço Geral**, com a respectiva **Demonstração da Receita e Despesa** do exercício, contas que poderão ser submetidas ao exame de auditoria externa de indicação **do Conselho Deliberativo**.

16.11. – Poderão ser levantados **Balancos Especiais**, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

XVII – Das Disposições Gerais e Transitórias

17.1. – Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

17.2. – A primeira **Diretoria Executiva** fica, desde já, investida de poderes bastante para contratar terceiros para serviços que se fizerem necessários, inclusive de vigilância, limpeza e manutenção, independentemente da elaboração de orçamentos e de qualquer outra autorização,

Rubricas:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA

e também, abertura de contas bancárias de qualquer natureza em nome da Associação, movimentação e a prática de quaisquer atos necessários a atingir os objetivos sociais da Associação.

17.3. – No caso de ser deliberada a dissolução da Associação, a **Assembleia Geral Extraordinária** decidirá também sobre a eleição do **Liquidante**, bem como sobre a destinação do patrimônio líquido integral, para outra associação, também sem fins lucrativos ou econômicos, ressalvados os bens advindos de liberalidades ou conferência outorgadas pelos **Associados Fundadores**, a estes reversíveis.

17.3.1. – Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os associados, sejam eles de que categoria for.

17.4. – O patrimônio da Associação será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser por ela adquiridos, a qualquer título, e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de associados ou de terceiros.

17.5. – Quando os **Associados Fundadores** destinarem à Associação bens imóveis e/ou instalações, referida Associação responderá pelos tributos de qualquer natureza que recaiam sobre os mesmos e promoverá, por sua conta e ordem, a administração e conservação de tais bens.

17.6. – Após a alienação pelos **Associados Fundadores** de todos os lotes e unidades condominiais autônomas que vierem a integrar o bairro Ataiá da Serra, continuarão eles exercendo todas as prerrogativas que este Estatuto lhes reconhece, inclusive a de comparecerem às assembleias para procederem as indicações previstas nos itens anteriores e exercerem os direitos, faculdades e prerrogativas, inclusive de veto, que lhes são assegurados por este Estatuto.

17.7. – Todas as assembleias ou reuniões de trabalho previstas no presente Estatuto poderão ser realizadas virtualmente desde que o aplicativo possibilite a gravação da assembleia, sendo ainda

permitido que as convocações das mesmas sejam feitas por e-mails dos associados que deverão manter seus cadastros atualizados junto à administração.

17.8. – Admitir-se-á que as atas das assembleias sejam assinadas digitalmente, e a comprovação de presença poderá se dar por meio da plataforma que foi utilizada para a realização da referida assembleia.

17.9 - Para renovação dos membros do Conselho Deliberativo, a partir do segundo mandato, os candidatos deverão inscrever-se individualmente, até 30 dias corridos antes da realização da respectiva Assembleia Setorial Eleitoral, e para os membros da Diretoria Executiva, a partir do segundo mandato, os candidatos deverão se inscrever através de chapas, até 30 dias corridos antes da realização da respectiva reunião do Conselho Deliberativo, e do Conselho Fiscal, os candidatos deverão realizar inscrição individual na Associação, também com 30 dias corridos antes da realização da reunião do Conselho Deliberativo dedicada e essa finalidade. As inscrições deverão ser feitas na Associação através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Deliberativo vigente, que deve conter:

- I - Indicação dos nomes, formação, experiência e comprovação de propriedade do imóvel no bairro planejado Ataiá da Serra, dos associados candidatos e respectivas assinaturas;
- II - Compromisso individual assinado por cada candidato sobre conhecer e cumprir o Estatuto, Normas de Boa Convivência e demais regulamentos, normas convencionais e respectivas atribuições do cargo o qual é candidato;
- III - Indicação do nome de um dos subscritos do requerimento que representará a Chapa, quando for o caso.
- IV – Síntese da proposta do Plano de Trabalho.

Parágrafo Primeiro: Encerrado o prazo de inscrição, o Diretor Administrativo verificará se as chapas inscritas e seus candidatos atendem aos requisitos do Estatuto e comunicará ao responsável pelo pedido de registro da chapa, em até 7 (sete) dias, qualquer irregularidade ou omissão que impeça o respectivo deferimento, devendo as eventuais correções serem regularizadas no prazo de 7 (sete) dias corridos contados a partir do recebimento da comunicação que elencou a(s) irregularidade(s) e/ou

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS DO ATAÍÁ DA SERRA
omissão(ões). As chapas que tiverem os registros deferidos serão numeradas de acordo com a ordem de inscrição. A Diretoria enviará aos associados a relação das chapas inscritas até 08 (oito) dias antes da realização da assembleia eleitoral, contendo a relação dos candidatos inscritos e sínteses das propostas de cada uma.

Parágrafo segundo: Cada membro da assembleia com direito a voto receberá na assembleia uma cédula contendo em ordem numérica, a relação completa das chapas e nomes inscritos e deverá escolher somente um(a) de sua preferência. Caso a eleição ocorra de forma virtual, o modo de apresentação das chapas será definido na própria assembleia.

Parágrafo terceiro: Será eleita a chapa mais votada. Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de idade, prevalecendo como chapa vencedora a que contiver entre seus membros o mais idoso. Na hipótese de prevalecer o empate, será convocada nova Assembleia para nova eleição.

Parágrafo quarto: Logo após o encerramento da votação, a comissão designada pelo Presidente da Assembleia procederá à apuração dos votos e divulgação do resultado.

O Dr. Fernando Menezes Belchior, inscrito na OAB/MG 121.581, declara ter revisto o Estatuto e o teor desta Ata, e afirma estar na conformidade da lei. Assim, a Presidente da Assembleia deu por encerrados os trabalhos, autorizando a extração de cópias autênticas desta ata e da respectiva Lista de Presença que serão firmadas pela Presidente e por mim, Secretário, que também fiquei autorizado a requerer e firmar todos os atos e procedimentos pertinentes ao registro e inscrições fiscais que se façam necessários à formalização legal do Instituto.

Sabará-MG, 17 de setembro de 2025

Diretor Superintendente eleito: **Paulo Eduardo Gontijo Neves**

Fernando Menezes Belchior - OAB/MG 121.581

Rubricas:

Página 49