

Associação dos Moradores do Loteamento Denominado:
“SETVILLAGE I”

Estatuto Social

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO DENOMINADO:
“SETVILLAGE I”**

ESTATUTO SOCIAL

TÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVOS E DURAÇÃO

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO

Art. 1º Sob a denominação de **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO DENOMINADO: “SETVILLAGE I”**, fica constituída uma associação civil, sem fins lucrativos, que se regerá pelo presente Estatuto e pela legislação específica.

CAPÍTULO II – DA SEDE

Art. 2º A sede da **ASSOCIAÇÃO** será na portaria do Loteamento, localizado na Rua Olário de Oliveira França, nº 426, Bairro Nasser, Cidade de Campo Grande, Mato Grosso do Sul.

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS

Art. 3º A **ASSOCIAÇÃO** terá como finalidade a administração do Loteamento **“SETVILLAGE I”**, de acordo com o estabelecido no Contrato de Compromisso de Compra e Venda do referido Loteamento, ou seja, manutenção e conservação da portaria, jardins, centro de recreação, áreas verdes e muros. Compreendidos no conceito de manutenção a segurança do Loteamento e demais serviços compatíveis com a natureza da **ASSOCIAÇÃO**, estando devidamente registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Campo Grande – Estado de Mato Grosso do Sul.

§ 1º A **ASSOCIAÇÃO** representa cada adquirente de lote, como também, sob a mesma designação, todo o Loteamento, em suas relações recíprocas e com terceiros.

§ 2º O imóvel que constitui o Loteamento Fechado **“SETVILLAGE I”** possui 09 quadras com o total de 187 lotes distintos, devidamente aprovado pela prefeitura municipal sob o n.º 02/2008, processo nº 75.176/2006-84, em 25/04/2008 e Registrado junto a matrícula 29.017, devidamente descrita e caracterizada no memorial levado a registro, e localiza-se na zona urbana da 3ª Circunscrição Imobiliária do Município e Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

CAPÍTULO IV – DA DURAÇÃO

Art. 4º A duração da ASSOCIAÇÃO é por prazo indeterminado.

TÍTULO II

CAPÍTULO I – DAS ÁREAS, DOS BENS COMUNS E PARTICULARES

Art. 5º Para as finalidades previstas neste Estatuto considera-se:

1. Como propriedade **individual**, o lote com as benfeitorias ou construções que ali vierem a ser levantadas.

2. Como áreas e coisas **comuns**, para uso de todos os proprietários ou titulares de direito de aquisição dos lotes e, portanto, indivisíveis:

a) as áreas do Sistema Viário e de Lazer com suas benfeitorias e construções relacionadas no Memorial Descritivo do Loteamento;

b) as construções, melhoramentos e benfeitorias, bem como os móveis, utensílios, equipamentos, máquinas e veículos e tudo mais que vier a ser adquirido pela ASSOCIAÇÃO.

§ 1º A área do “Centro de Recreação”, juntamente com suas benfeitorias será de uso comum dos proprietários dos lotes.

§ 2º A área mencionada acima é indivisível, não podendo ter qualquer outro destino ou finalidade, sendo lícito aos proprietários dos lotes, efetuar novas benfeitorias ou construções, desde que através da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO DENOMINADO: “SETVILLAGE I”.

§ 3º As coisas comuns não poderão ser alteradas, retiradas ou modificadas e nem substituídas sem o consentimento expresso de uma maioria composta por no mínimo 2/3 (dois terços) dos ASSOCIADOS.

TÍTULO III

DOS ASSOCIADOS, DEVERES E DIREITOS

CAPÍTULO I – DOS ASSOCIADOS

Art. 6º São automaticamente **ASSOCIADOS** todos aqueles que forem legítimos proprietários ou titulares dos direitos de aquisição de lotes no Loteamento “**SETVILLAGE I**”.

CAPÍTULO II – DOS DEVERES DOS ASSOCIADOS

Art. 7º É dever dos **ASSOCIADOS**:

a) cumprir fielmente as disposições deste Estatuto, as Resoluções dos poderes constituídos da **ASSOCIAÇÃO** e o Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO**;

b) efetuar os pagamentos das taxas de manutenção e contribuições, relativas às despesas comuns e extraordinárias do Loteamento, na forma estabelecida neste Estatuto.

Art. 8º Os membros da **ASSOCIAÇÃO** respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

CAPÍTULO III – DOS DIREITOS DOS ASSOCIADOS

Art. 9º Todos os **ASSOCIADOS** terão direito a voto nas assembléias, sendo que, a cada lote da planta original do Loteamento caberá o direito a um voto.

Art. 10 São direitos dos **ASSOCIADOS**:

a) freqüentar as dependências da **ASSOCIAÇÃO**, tomar parte das reuniões sociais, culturais e desportivas;

b) tomar parte nas Assembléias Gerais, discutindo e votando os assuntos que nelas forem tratados;

c) eleger e ser eleito na forma deste Estatuto;

d) solicitar à Diretoria, através de requerimento assinado e devidamente protocolado junto à **ASSOCIAÇÃO**, com assinaturas que representem no mínimo 1/3 (um terço) dos votos da **ASSOCIAÇÃO**, a convocação de Assembléias Gerais.

TÍTULO IV

DO PATRIMÔNIO E DA ADMINISTRAÇÃO

CAPÍTULO I – DO PATRIMÔNIO

Art. 11 O patrimônio social será constituído das contribuições dos **ASSOCIADOS**, doações, subvenções e legados e dos bens móveis e imóveis que forem adquiridos pela **ASSOCIAÇÃO**.

Art. 12 A alienação, hipoteca, penhor, venda ou troca dos bens patrimoniais da **ASSOCIAÇÃO** somente poderá ser decidida por aprovação da maioria dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, convocada especificamente para tal fim.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 13 São órgãos da administração da **ASSOCIAÇÃO**:

- a) a Assembléia Geral;
- b) a Diretoria;
- c) o Conselho Fiscal.

Art. 14 Os **ASSOCIADOS** que fizerem parte dos órgãos de administração da **ASSOCIAÇÃO** não terão direitos a qualquer remuneração.

TÍTULO V

DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

CAPÍTULO I – DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 15 A Assembléia Geral é o órgão soberano da **ASSOCIAÇÃO** e será constituída pela reunião dos **ASSOCIADOS** em pleno gozo de seus direitos sociais.

Art. 16 A Assembléia Geral será ordinária e extraordinária convocada na forma do presente Estatuto.

Art. 17 A convocação da Assembléia Geral far-se-á através de edital afixado em lugares visíveis aos **ASSOCIADOS**, ou através de edital publicado em jornal da cidade de Campo Grande - MS, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, observando-se as seguintes condições:

- a) o edital indicará dia, hora, local e pauta dos trabalhos;
- b) a Assembléia Geral será instalada no dia, hora e local determinados no edital, com a presença de mais da metade dos **ASSOCIADOS**, ou meia hora após, com qualquer número;
- c) a presença dos **ASSOCIADOS** será registrada mediante assinatura em livro próprio;
- d) a Assembléia Geral será dirigida pelo Presidente da **ASSOCIAÇÃO**, na ausência ou impedimento deste, pelo seu substituto imediato, na ausência ou impedimento de ambos, por **ASSOCIADO** indicado pelo plenário;

e) logo após a instalação, será completada a formação da mesa que dirigirá os trabalhos, dela podendo fazer parte quaisquer **ASSOCIADOS**, a convite da Diretoria da Assembléia Geral;

f) o Presidente da Assembléia Geral indicará o Secretário, escolhido dentre os membros designados para a Mesa Diretora;

g) as resoluções serão limitadas aos assuntos constantes da pauta publicada no edital de convocação.

Art. 18 As deliberações das Assembléias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo nos casos em que for exigida, nos termos deste Estatuto, proporção mais elevada de votos obrigará a todos os **ASSOCIADOS**, inclusive àquele que a ela não comparecerem. Em qualquer caso, mediante deliberação dos presentes, a votação poderá ser:

a) simbólica ou por aclamação;

b) nominal;

c) por escrutínio secreto.

§ 1º Nos casos de eleição e sobre assuntos pessoais, a votação só poderá se processar por escrutínio secreto. Para efeito deste Estatuto, serão considerados assuntos pessoais os relacionados com a conduta e o decore dos **ASSOCIADOS** no interior do Loteamento.

§ 2º Os **ASSOCIADOS** poderão se fazer representar nas Assembléias por mandatários com poderes especiais para a prática de atos que constituam o objeto das Assembléias, através de instrumento de procuração com firma reconhecida do outorgante. No caso de propriedade comum sobre um lote, os condôminos indicarão um único representante. Os instrumentos de mandato serão arquivados pela Diretoria e deles se farão menção expressa na ata da Assembléia.

Art. 19 As decisões da Assembléia Geral só poderão ser alteradas ou revogadas por outra Assembléia Geral.

CAPÍTULO II – DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Art. 20 A Assembléia Geral Ordinária será realizada:

a) anualmente, a fim de aprovar as contas da **ASSOCIAÇÃO** e a previsão orçamentária;

b) bianualmente, para eleger os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO III – DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Art. 21 As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão a qualquer tempo, convocadas para deliberar sobre as matérias não previstas no artigo anterior.

Art. 22 Compete à Assembléia Geral Extraordinária a aprovação do presente Estatuto e eventuais alterações e decidir sobre situações emergenciais, que não possam aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

§ Único – Os membros da Diretoria poderão ser destituídos de suas funções em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para essa finalidade, por maioria dos votos entre os presentes. A mesma Assembléia que destituir membro da diretoria dar-lhe-á substituto.

TÍTULO VI

DA DIRETORIA E DO CONSELHO FISCAL

CAPÍTULO I – DA DIRETORIA

Art. 23 A Diretoria da **ASSOCIAÇÃO** será composta dos seguintes cargos:

- a) Diretor Presidente
- b) Diretor Vice Presidente
- c) Diretor Administrativo.

Art. 24 O mandato da Diretoria será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, estendendo-se o mandato de seus membros até a posse dos novos Diretores eleitos.

Art. 25 O Diretor que se demitir não poderá abandonar suas funções do seu cargo até que a Diretoria dê posse ao seu substituto, salvo se esta não o fizer na primeira reunião subsequente ao pedido de demissão.

Art. 26 Os membros da Diretoria não respondem pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da entidade, na prática de ato regular de sua gestão, mas assumem responsabilidade pelos prejuízos que causarem em virtude de infração a este Estatuto.

Art. 27 Compete ao Diretor Presidente:

- a) representar os interesses da **ASSOCIAÇÃO** perante as repartições públicas federais, estaduais, municipais e empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, assim como perante as demais pessoas físicas ou jurídicas;
- b) representar a **ASSOCIAÇÃO** em Juízo ou fora dele, constituindo procuradores “ad-judicia”, inclusive para a Justiça do Trabalho;
- c) representar, juntamente com o Diretor Administrativo, a **ASSOCIAÇÃO** perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando contas;
- d) nomear, contratar, fiscalizar e demitir empregados quando julgar conveniente, respeitadas as disposições legais em vigor;

e) advertir verbalmente ou por escrito, o **ASSOCIADO** que infringir as disposições deste Estatuto e seu Regulamento Interno;

f) organizar o Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO**, que será submetido à aprovação da Assembléia Geral;

g) convocar as Assembléias e prestar constas à Assembléia Geral Ordinária;

h) zelar pelo patrimônio da **ASSOCIAÇÃO**, interpretar e resolver os casos omissos neste Estatuto;

i) executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral;

j) aditar, alterar ou reformar o Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO**, valendo de pronto as suas decisões, salvo se vierem a ser revogadas ou alteradas pela Assembléia Geral;

k) mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações, eventual ou acidentalmente danificadas, independentemente de consultas aos **ASSOCIADOS**;

l) exercer todos os demais direitos, cumprindo os deveres especificados neste Estatuto e no Regulamento Interno;

Art. 28 Compete ao Diretor Vice Presidente substituir o Presidente em todos os seus impedimentos, ou ausências eventuais, assumindo suas funções e cumprindo suas atribuições.

Art. 29 Compete ao Diretor Administrativo:

a) representar a **ASSOCIAÇÃO**, juntamente com o Diretor Presidente, perante entos bancários, abrindo e movimentando contas;

b) manter em ordem a escrituração das despesas e receitas da **ASSOCIAÇÃO**, dando-o destino;

c) cobrar e receber, amigável ou judicialmente, dando devida quitação de todas as muns ordinárias ou extraordinárias, bem como as multas e juros de mora;

d) demonstrar, mensalmente, por intermédio de circulares as receitas e despesas

f) fiscalizar a escrituração dos bens patrimoniais, inclusive inspecioná-la periodicamente;

g) preparar o orçamento e as contas anuais a serem apresentadas, respectivamente à onselho Fiscal e Assembléia Geral;

h) assinar os balancetes mensais e o relatório anual da tesouraria.

Art. 30 Somente os **ASSOCIADOS** como definidos no Artigo 6º do presente Estatuto, poderão fazer parte da Diretoria.

Art. 31 A Diretoria disporá dos seguintes elementos, que serão obrigatoriamente transferidos a seus sucessores:

a) Livro de Registro de Moradores;

b) Livro de Atas;

c) Livro de Registro de Presença nas Assembléias Gerais;

- d) Fichário de Empregados;
- e) Livro Caixa;
- f) Livro Diário;
- g) Registro de Procuradores;
- h) Outros que a prática aconselhar.

CAPÍTULO II – DO CONSELHO FISCAL

Art. 32 O Conselho Fiscal, órgão de fiscalização e tomada de contas da **ASSOCIAÇÃO**, será composto de 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, cujo mandato de 02 (dois) anos principia juntamente com o da Diretoria.

§ 1º As vagas que ocorrerem no Conselho Fiscal serão preenchidas na ordem em que ocorrerem, pelos suplentes, por convocação do Diretor Presidente.

§ 2º As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria dos votos e lavradas em Atas.

§ 3º O Conselho Fiscal se reunirá ordinariamente uma vez por ano e ao final da gestão da Diretoria, a fim de julgar o Balanço e o relatório da Diretoria.

Art. 33 Não podem fazer parte do Conselho Fiscal, observadas outras disposições estatutárias:

- a) os membros ou suplentes dos demais órgãos da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) os membros da Diretoria que cumpriram gestão anterior;
- c) os parentes em qualquer grau dos membros da Diretoria.

Art. 34 O Conselho Fiscal se reunirá, extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, por solicitação da Diretoria.

§ Único O Conselho Fiscal terá livros de Atas e de presença próprios, rubricados por todos os seus membros efetivos.

Art. 35 Compete ao Conselho Fiscal:

- a) julgar o Balanço e o Relatório da Diretoria;
- b) proceder a todo e qualquer ato, necessário ao fiel cumprimento das funções que lhe são atribuídas por lei.

TÍTULO VII

DO ORÇAMENTO, DA TAXA DE MANUTENÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

CAPÍTULO I – DO ORÇAMENTO

Art. 36 A Diretoria, dentro dos 30 (trinta) primeiros dias de cada mês de janeiro, elaborará o orçamento para o novo exercício anual, estimando as despesas e fixando a receita, para estudo e deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

Art. 37 Como o empreendimento é composto por coisas de propriedade e uso comuns, inalienáveis e indivisíveis e por coisas de propriedade exclusiva ou privativa de cada **ASSOCIADO**, haverá, correspondentemente, despesas comuns e particulares.

§ 1º São despesas particulares aquelas que incidam exclusivamente sobre cada lote, ou residência, sendo o pagamento desses gastos responsabilidade de seus proprietários, titulares dos direitos de aquisição ou moradores a qualquer título.

§ 2º São consideradas as despesas comuns e, portanto, rateadas, ficando a cargo de cada proprietário todas aquelas relacionadas com a Administração e segurança do Loteamento, conforme descritas no artigo 3º do presente Estatuto.

Art. 38 O Orçamento para o período inicial será fixado pela Diretoria, que incluirá uma determinada importância para a criação de um fundo de caixa, para atender as despesas imediatas da **ASSOCIAÇÃO**.

Art. 39 O orçamento das despesas comuns dos **ASSOCIADOS** será fixado, anualmente, pela Assembléia Geral Ordinária e seu montante será parcelado mensalmente, para efeito dos pagamentos pelos **ASSOCIADOS**.

Art. 40 Com despesas extraordinárias, comprovadamente justificáveis, a Diretoria poderá despender em cada mês e, independentemente de prévia consulta aos **ASSOCIADOS**, até o limite de 30 (trinta) vezes o valor de Taxa de Manutenção fixada para cada lote no mês anterior.

Art. 41 As eventuais sobras de caixas oriundas das contribuições dos **ASSOCIADOS** deverão, obrigatoriamente, ser aplicadas no mercado financeiro para assegurar o poder aquisitivo da moeda e aproveitadas para suportar despesas ordinárias.

Art. 42 As contas de despesas comuns serão devidas, ainda que o **ASSOCIADO** não resida no Loteamento, ou não se utilize efetivamente dos serviços postos à disposição.

CAPÍTULO II - DA TAXA DE MANUTENÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Art. 43 Cada lote contribuirá, a título de Taxa de Manutenção, com o equivalente a 1/187 avos, do valor total necessário ao perfeito funcionamento e manutenção do Loteamento, independentemente da metragem do mesmo, ou se nele houver construção ou não.

Art. 44 As taxas de manutenção serão devidas a partir da assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda do lote.

Art. 45 Os lotes agrupados pagarão a taxa proporcionalmente ao número de lotes originais.

Art. 46 Os pagamentos das Taxas e Manutenção serão efetuados adiantadamente até o dia 05 (cinco) de cada mês a que se refere, no local e da forma indicados pela **ASSOCIAÇÃO**.

Art. 47 o atraso no pagamento das taxas acarretará ao ASSOCIADO a multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor do débito em atraso, mais encargos financeiros fixados com base na variação nominal da TR, ou outro indexador financeiro que a substitua, além de juros moratórios convencionados em 1% (um por cento) ao mês e eventuais honorários advocatícios.

Art. 48 As quotas para fazer frente a essas despesas extraordinárias serão pagas pelos ASSOCIADOS, em caso de urgência, dentro de 10 (dez) dias do respectivo aviso da Diretoria e, nos demais casos, dentro de 30 (trinta) dias.

Art. 49 A partir do pagamento da primeira quota, o ASSOCIADO contribuirá também para a criação de um fundo de reserva, destinado a cobrir despesas extraordinárias de vulto do Loteamento. Esse fundo terá o limite máximo de 200 (duzentas) vezes o valor da Taxa de Manutenção fixado para cada lote no mês anterior e, será cobrado conjuntamente às contribuições para as despesas comuns, e será constituído:

- a) pela contribuição de 5% (cinco por cento) sobre as despesas ordinárias orçadas para o empreendimento;
- b) pelas multas e juros aplicados e cobrados de acordo com este Estatuto;
- c) pelas verbas resultantes do arrendamento de instalações do Loteamento ou qualquer instalação do Centro de Recreação.

TÍTULO VIII

DAS CONSTRUÇÕES E DA COMISSÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I – DAS CONSTRUÇÕES

Art. 50 Dentre os Associados, será indicada pela diretoria eleita uma comissão de obras, composta no mínimo de 2 (dois) associados, e estes poderão ainda designar um profissional com conhecimento técnico, se necessário for, para a devida análise dos projetos a serem edificados no loteamento.

Art. 51 As construções e benfeitorias a serem levantadas nos lotes, deverão obedecer as restrições constantes do Contrato de Compromisso de Compra e Venda dos Lotes e às restrições impostas junto à matrícula.

Art. 52 Os proprietários dos lotes deverão, além de apresentar as plantas e projetos para aprovação do poder público, apresentá-las também para aprovação da Comissão de Obras do Loteamento.

Art. 53 Nenhuma planta do projeto que não se enquadrem perfeitamente nas condições descritas no Memorial do Loteamento e no Contrato de Compromisso de Compra e Venda dos lotes serão aprovados pela Comissão de Obras.

Art. 54 É vedada a construção ou manutenção nos lotes, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos e outros afins. Cães poderão ser conservados, desde que confinados nos respectivos lotes.

CAPÍTULO II - DA COMISSÃO DE OBRAS

Art. 55 A comissão de Obras nomeada pela Diretoria, terá as seguintes atribuições: analisar as plantas e projetos de construções novas, reformas ou ampliações das residências, que deverão ser obrigatoriamente apresentadas pelos **ASSOCIADOS** antes do início das obras; verificar se tais plantas ou projetos enquadram-se nas determinações e restrições do loteamento e aprovar ou não tais plantas ou projetos, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Art. 56 Para exame pela comissão de Obras ser-lhe-ão fornecidas plantas necessárias ao entendimento do projeto assim como nos respectivos Memoriais Descritivos. No caso de aprovação, uma cópia será retida pela Comissão e as demais devolvidas aos interessados, devidamente certificadas.

TÍTULO IX - DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO LOTE OBJETO DESTE CONTRATO

DA CONSTRUCAO, DOS RECUOS, DOS MUROS, DAS DIVISAS E DAS ÁGUAS PLUVIAIS

CAPÍTULO I – DA CONSTRUÇÃO

Art. 57 No que se refere à construção há que se levar em conta que:

Construir-se-á apenas uma residência por lote transacionado, destinada à habitação do tipo

- a) Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. (obs.: sótão será considerado como 3º pavimento)
- b) É expressamente vedada a construção de: prédio não-residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, indústrias e de escritórios de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier para prestação de serviços, templos, cinemas, teatro, hotel, motel, pensão e demais edificações que não se enquadrem nos objetivos residenciais do empreendimento;
- c) Somente será permitido o rebaixamento de guia para acesso de veículo nos lotes, no total de 6,00 (seis) metros por testada;
- d) A área máxima de projeção da construção térrea será de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.
- e) A taxa máxima de construção assobradada será de 100% (cento por cento) da área total do lote;
- f) A área mínima de construção será de 110 (cento e dez) metros quadrados.

CAPÍTULO II – DOS RECUOS, DOS MUROS E DAS DIVISAS

Art. 58 Há que se observarem os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo mínimo de frente: 3,00 (três) metros a partir do alinhamento;
- b) Recuo mínimo de fundo: 1,50 (um e meio) metro nos lotes;
- c) Recuo mínimo lateral: 1,50 (um e meio) metro de cada lado ou 2,00 (dois) metros de um lado e zero metro de outro lado;
- d) Nos lotes de esquina, o recuo mínimo lateral para a via secundária deverá ser de 2,00 (dois) metros. Define-se via secundária aquela voltada para a maior dimensão do lote;
- e) Todos os recuos deverão ser contados a partir da alvenaria;
- f) A pavimentação do recuo frontal poderá ser de até 6,00 (seis) metros de largura para o acesso à garagem e até 1,50 (um e meio) para o acesso de pedestres. As demais áreas do recuo frontal só poderão ser utilizadas para jardins;
- g) Piscinas deverão obedecer aos recuos mínimos acima mencionados.

CAPÍTULO III – DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 59 Deverá ser executado poço de drenagem de águas pluviais captando toda a água proveniente do lote que não seja drenada por locais permeáveis, antes de serem lançadas na via pública.

TÍTULO X

DOS DANOS E DA REALIZAÇÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I – DOS DANOS

Art. 60 De modo geral, todo e qualquer dano causado ao empreendimento, seja aos lotes, seja as coisas comuns, deverá ser indenizado por quem o causar.

Art. 61 Caberá a cada **ASSOCIADO** a iniciativa e o ônus pela reparação das instalações internas de seu respectivo lote ou residência, bem como dos ramais de luz, força, telefone, água, esgoto até o encerramento tronco, assim como as servidões de seu uso exclusivo existentes em faixa de recuo dos lotes vizinhos.

Art. 62 Cada **ASSOCIADO** será obrigado a reparar, por sua conta, todo e qualquer dano às partes comuns ou aos demais lotes que for causado por defeitos nas instalações de sua propriedade, não reparados a tempo; os demais **ASSOCIADOS** terão o direito de exigir daquele que descuidar da manutenção do seu lote, o ressarcimento das despesas feitas com reparação de danos daí advindos.

Art. 63 Se os danos não forem reparados em 10 (dez) dias, fica a **ASSOCIAÇÃO** autorizada a executar os reparos necessários e cobrar as despesas decorrentes dos mesmos do **ASSOCIADO** que os ocasionou, cobrando a taxa de 100% (cem por cento), sobre o valor gasto, a título de multa.

Art. 64 O **ASSOCIADO** é responsável solidariamente, pelos danos e estragos praticados por seus familiares, convidados, empregados, empreiteiros, inclusive por seu locatário às partes comuns no Loteamento ou demais lotes. Portanto, todos os usuários do Loteamento são obrigados a respeitar e cumprir este Estatuto.

CAPÍTULO II – DA REALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 65 Todo **ASSOCIADO** poderá alterar ou modificar o prédio que estiver construído no seu lote, ou criar benfeitorias de qualquer tipo, desde que respeitadas as posturas municipais e as restrições estabelecidas no Registro de Imóveis, quanto ao loteamento.

Art. 66 O **ASSOCIADO** que realizar obras em seu lote será responsável pela perfeita limpeza dos locais comuns por onde transitarem os materiais de construção ou

entulhos, correndo por sua conta exclusiva o risco, ônus ou prejuízos que forem causados às partes comuns.

TÍTULO XI - DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I – DA MULTA, VALOR, APLICAÇÃO E PAGAMENTO

Art. 67 A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste Estatuto em que a Lei não imponha penalidade especial, tornará o **ASSOCIADO** faltoso passível de multa, em importância correspondente a até 10 (dez) vezes o valor da taxa de manutenção fixada para cada lote no mês anterior à data do respectivo pagamento, multa essa a ser aplicada por decisão da maioria dos **ASSOCIADOS** presentes em Assembléia Geral, ou em declaração assinada por **ASSOCIADOS** que representem 2/3 (dois terços) do Loteamento, sem prejuízo das penalidades fixadas em outros itens.

Art. 68 A aplicação da penalidade será comunicada pela Diretoria à parte faltosa, por escrito.

Art. 69 A não observância dos prazos estipulados para efetivação das contribuições, ressarcimentos, multas e das quotas relativas às despesas extraordinárias, implicará no acréscimo de 10% (dez por cento) do seu valor atualizado monetariamente pela TR, ou outro indexador financeiro que a substitua, a título de multa e mais os juros de mora de 1% (um por cento) por mês de atraso.

§ 1º O pagamento das multas aqui previstas não dispensará o **ASSOCIADO** faltoso de desfazer a obra ou abster-se da prática de ato contrário à Lei, a este Estatuto ou ao Memorial do Loteamento.

§ 2º Caberá à Diretoria, com autorização judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular às custas do transgressor, se este não desfizer no prazo que lhe for estipulado. Fica determinado que a multa a ser devida pelo **ASSOCIADO** inadimplente, no caso aqui previsto, será igual ao valor despendido para desmanchar a obra, multa essa que será aplicada em dobro no caso de reincidência, e sempre a favor da **ASSOCIAÇÃO**.

TÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I – DA COBRANÇA

Art. 70 Todas as despesas, quer orçamentárias, quer extraordinárias, bem como as multas e juros de mora, serão cobradas e recebidas pela Diretoria, na forma prevista neste

Estatuto, amigável ou judicialmente, respondendo o **ASSOCIADO** com seus bens, pelo cumprimento das obrigações devidas.

CAPÍTULO II – DAS CUSTAS E HONORÁRIOS

Art. 71 Esgotados os meios amigáveis de cobrança dos créditos da **ASSOCIAÇÃO**, caberá à Diretoria promover a competente Ação Judicial, inclusive pela via executiva, contratando e outorgando os necessários poderes a advogado, respondendo, ainda, o **ASSOCIADO** faltoso pelas custas e honorários advocatícios e demais despesas judiciais ou extrajudiciais.

CAPÍTULO III – DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO

Art. 72 Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pelo Diretor Presidente da **ASSOCIAÇÃO** e suas determinações e instruções deverão ser respeitadas, enquanto a Assembléia Geral não as modificar ou suspender.

CAPÍTULO IV – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

Art. 73 Visando sua perfeita identificação e assim facilitar a administração, toda transferência de lotes ou residências, que venha a ser ajustada pelos **ASSOCIADOS** deverá ser comunicada por escrito à Diretoria, com entrega do documento público ou particular que relatar o negócio. Esta obrigação se estenderá aos futuros adquirentes de lotes, comprometendo-se os **ASSOCIADOS** a transmiti-la a seus sucessores no instrumento que representar a transação ajustada.

CAPÍTULO V – DA ALTERAÇÃO DO ESTATUTO

Art. 74 O presente Estatuto poderá ser alterado no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por **ASSOCIADOS** que representem pelo menos 70% (setenta por cento) dos votos do Loteamento, respeitadas, ainda, as condições constantes do Artigo 75, adiante. E se a alteração importar em restrição ao direito de propriedade, só valerá quando aprovada pela unanimidade dos **ASSOCIADOS**.

Art. 75 Em relação às partes comuns, qualquer alteração deste Estatuto somente poderá ser deliberada depois de aprovada pelo Poder Público competente.

Art. 76 Toda e qualquer alteração no Estatuto deverá ser objeto de registro no mesmo Cartório em que está registrado o presente instrumento.

Art. 77 Os inquilinos ou terceiros ocupantes terão representação perante a **ASSOCIAÇÃO**, de acordo com a Lei vigente, respondendo o **ASSOCIADO** solidariamente pelas infrações que seu inquilino ou terceiros ocupantes cometerem a qualquer título.

CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL

Art. 78 O exercício social terá a duração de um ano, terminando em 31 de Dezembro de cada ano.

Art. 79 No fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração contábil da **ASSOCIAÇÃO**, um Balanço Patrimonial e respectivas demonstrações.

CAPÍTULO VII – DA LIQUIDAÇÃO

Art. 80 A **ASSOCIAÇÃO** poderá ser extinta por deliberação da maioria dos **ASSOCIADOS**, em qualquer tempo, desde que seja convocada uma Assembléia Extraordinária para tal fim.

Art. 81 No caso de extinção competirá à Assembléia Geral Extraordinária estabelecer o modo de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que devam funcionar durante o período de liquidação.

CAPÍTULO VIII – DO FORO

Art. 82 Fica eleito o foro da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, para qualquer ação fundada neste Estatuto.