

Certifico estar registrado neste cartório o documento abaixo, digitalizado em seu inteiro teor, conforme número de registro e livro acima.

1
1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E FASE II"
CNPJ Nº 19.842.823/0001-92

Ficam aprovadas pelos associados e condôminos do "Loteamento Setvillage Las Palmas Fase I e Fase II" as seguintes alterações ao Estatuto Social da Associação de Moradores do referido loteamento, constituída em 29 de novembro de 2013 (doravante denominado, simplesmente, Estatuto Original):

ARTIGO PRIMEIRO – INCLUSÕES

1.1 Fica acrescentado ao Artigo 3º, Capítulo III – Dos Objetivos, do Estatuto Original, o §3º, com a seguinte redação:

§3º O imóvel que constitui o Loteamento Fechado "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE II" possui 12 quadras com o total de 153 (cento e cinquenta e três) lotes distintos, devidamente aprovado pela prefeitura municipal sob o n.º4348/15, em 20 de março de 2015 e Registrado junto a matrícula 93.830, devidamente descrita e caracterizada no memorial levado a registro, localizado às margens da BR-459 (105+340M), ao lado do Loteamento Setvillage Las Palmas – Fase I, no Município de Pouso Alegre, Minas Gerais.

1.2 Ao Título IX – Das Restrições Impostas ao Lote Objeto deste Contrato, dispositivo deste Estatuto que regula a construção, os recuos, os muros, as divisas e as águas pluviais, será acrescentado o Art. 54, nos termos abaixo dispostos, no qual constará as definições das regras dos padrões de construção impostas a todos os ASSOCIADOS pelo presente regulamento, ficando os demais artigos automaticamente renumerados.

Art. 54 As expressões abaixo, no plural ou no singular, são empregadas neste Estatuto com os significados que lhes são correspondentes, não se admitindo qualquer interpretação extensiva ou ampliativa, mas apenas restritiva.



ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes;

AFASTAMENTO OU RECUO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância entre a edificação e o alinhamento;

AFASTAMENTO OU RECUO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas;

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público;

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno;

ÁREA TOTAL EDIFICADA BRUTA - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente;

BEIRAL - Porção do telhado ou taje de cobertura que avança para além da parede de vedação externa, não podendo o avanço ultrapassar 50cm (cinquenta centímetros) além da fachada onde se encontre;

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes, ou outro dispositivo de proteção solar equivalente, cuja cobertura não avance mais de 50cm (cinquenta centímetros) além da fachada onde se encontre;



COBERTURA - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente;

GABARITO - Altura máxima de edificação;

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas dos elevadores e a caixa de circulação vertical;

PERGOLADO - Estrutura aérea composta por vigas de qualquer natureza, paralelamente dispostas com espaçamento mínimo de 5cm e sem elemento de cobertura. Altura máxima desse elemento deve ser de 3m contados a partir do nível 0 (zero) do pavimento;

POTENCIAL CONSTRUTIVO - Índice usado para calcular a área total máxima edificável do lote/conjunto e lotes. O potencial construtivo é calculado utilizando a área total do terreno, inclusive a área dos recuos de alinhamento;

JARDIM DE INVERNO - Abertura descoberta no interior da construção destinada ao cultivo de plantas;

ARTIGO SEGUNDO - CORREÇÕES

2.1 A partir da aprovação desta primeira alteração, o Artigo 2º do Estatuto Original passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 2º A sede da **ASSOCIAÇÃO** será na portaria do Loteamento, localizada na Quadra J2 - Lote 01 do Loteamento Setvillage Las Palmas Fase I e Fase II, localizado às margens da BR-459 (Km 105+340 m - Pista Oeste), Zona de Expansão Urbana do Município de Pouso Alegre, Minas Gerais.



- 2.2 Com a assinatura desta primeira alteração, o Artigo 3º, Capítulo III – Dos Objetivos, do Estatuto Original, passará a vigor com a seguinte redação:

Art. 3º A **ASSOCIAÇÃO** terá como finalidade a administração do Loteamento "**SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I e II**", 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 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pouso Alegre – Estado de Minas Gerais.

§ 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 LAS PALMAS FASE I**" possui 16 quadras com o total de 263 lotes distintos, devidamente aprovado pela prefeitura municipal sob o n.º4010/13, em 08/03/2013 e Registrado junto a matrícula 8.126, devidamente descrita e caracterizada no memorial levado a registro, e localizado às margens da BR-459, aos fundos do Clube de Campo Fernão Dias, divisa com o Bairro Belo Horizonte, no Município de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais.

§3º O imóvel que constitui o Loteamento Fechado "**SETVILLAGE LAS PALMAS FASE II**" possui 12 quadras com o total de 153 (cento e cinquenta e três) lotes distintos, devidamente aprovado pela prefeitura municipal sob o n.º4.348/15, em 20 de março de 2015 e Registrado junto a



A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text: "REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS", "Fernanda N. G. Brito", "ESCREVENTE", and "POUSO ALEGRE - MG".

matricula 93.830, devidamente descrita e caracterizada no memorial levado a registro, localizado às margens da BR-459 (105+340M), ao lado do Loteamento Setvillage Las Palmas – Fase I, no Município de Pouso Alegre, Minas Gerais.

2.3 A partir da aprovação desta primeira alteração, o Art. 5º passará a vigor com a seguinte redação:

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 ilícito aos proprietários dos lotes, efetuar novas benfeitorias ou construções, desde que através da **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO DENOMINADO: "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E FASE II"**.



§ 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.*

2.4 A partir da aprovação desta primeira alteração, o Artigo 6º do Estatuto Original passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º *São automaticamente ASSOCIADOS todos aqueles que forem legítimos proprietários ou titulares dos direitos de aquisição de lotes no Loteamento "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E FASE II".*

2.5 A partir da aprovação desta primeira alteração, o item c do Artigo 27 e o item a do Art. 30, passarão a vigorar com a seguinte redação:

Art. 27 *Compete ao Diretor Presidente:*

...

c) *Representar, em conjunto com o Tesoureiro ou com o Secretário, a ASSOCIAÇÃO perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando as contas;*

Art. 30: *Compete ao Tesoureiro:*

...

b) *assinar, em conjunto com o Diretor Presidente, todos os documentos de natureza financeira, bem como representar, também em conjunto com o Diretor Presidente, a ASSOCIAÇÃO perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando as contas correntes e de poupança;*

2.6 Com a assinatura desta primeira alteração, fica corrigido o percentual de contribuição de cada ASSOCIADO para as despesas de conservação e manutenção do condomínio, passando o Artigo 40 do Estatuto Original passará a vigorar com a seguinte redação:



Art. 40 Cada lote contribuirá, a título de Taxa de Manutenção, com o equivalente a 1/416 avos, do valor total necessário ao perfeito funcionamento e manutenção do Loteamento, independentemente da metragem do mesmo, ou se nele houver construção ou não.

2.7 A partir da assinatura desta primeira alteração, o Art. 51 passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 51 É vedada a construção ou manutenção nos lotes, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos e outros afins. Será admitida a criação de cães, desde que confinados nos respectivos lotes.

2.8 A partir da assinatura desta primeira alteração, os já renumerados Art. 55, Art. 56 e Art. 57, passarão a vigorar com as seguintes e respectivas redações:

Art. 55 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, devendo também obedecer o grade máximo estabelecido pelo parágrafo h desse artigo. (obs.: sótão será considerado como 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 exercem 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 enquadram nos objetivos residenciais do empreendimento;



- c) É 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. Não será computada para efeito de área de projeção ou área edificada a área aberta sobre Brise ou Beiral, desde que estes respeitem a medida máxima de 50cm em transversal à fachada onde se encontram;
- e) Para cálculo da Área Edificada Total Bruta, o potencial construtivo máximo será de 1 (uma) vez a área total do lote, sem descontar a área dos recuos de alinhamento;
- f) A área total edificada bruta mínima de construção será de 120 (cento e vinte) metros quadrados;
- g) O potencial construtivo é calculado utilizando a área total do terreno, inclusive a área dos recuos de alinhamento;
- h) O gabarito máximo da edificação, resguardados os recuos laterais, e de fundo de 1,50m (um metro e meio), será de no máximo 9,00m (nove metros) em relação ao perfil natural do terreno. Esta norma ainda se aplicará também aos casos em que o proprietário opte pela configuração da edificação colada em uma das laterais, conforme previsto neste Estatuto;
- i) O gabarito máximo da edificação entre a divisa até o final do afastamento de 1,50m (um metro e meio) é de 6,50m (seis metros e meio) em relação ao perfil natural do terreno;
- j) Acréscimos ou construções que não observem as regras e restrições fixadas neste Estatuto serão tratadas como exceções, e devem, obrigatoriamente, serem previamente aprovadas pela Associação;
- k) Piscinas e Pergolados não computam como parte da Área Total Edificada Bruta, desde que sejam mantidos descobertos;
- l) Para lotes de esquina que apresentem 2 (duas) ou mais testadas, o afastamento frontal se aplica somente a uma das



mesmas e deve ser indicada no projeto construtivo como FRENTE. As demais testadas seguem o padrão de 1,50m (um metro e meio) ou 2,00m (dois metros) do terreno padrão do Loteamento.

Art. 56 Há que se observarem os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo mínimo de frente: 3,00m (três) metros a partir do alinhamento. Lotes com testada maior que 12,00m (doze metros) poderão reduzir o recuo mínimo da porção frontal remanescente para 1,50m (um metro e meio) do alinhamento em relação à divisa para fechamento com muro, grande, alambrando ou cerca viva. Fica vedada porém a edificação de qualquer ambiente nessa porção frontal, devendo permanecer descoberta.
- b) Recuo mínimo de fundo: 1,50m (um e meio) metros;
- c) Recuo mínimo lateral: 1,50m (um e meio) metros de cada lado, ou 2,00m (dois) metros de um lado e zero metro de outro lado;
- d) Nos lotes de esquina, o recuo mínimo lateral para a(s) via(s) laterais deverá ser de 1,50m (um e meio) metros;
- e) Todos os recuos deverão ser contados a partir do ALINHAMENTO;
- f) A altura máxima dos muros limítrofes e os voltados para as vias fica limitada a no máximo 2,50m (dois metros e meio), ficando vedada, ainda, a sobreposição sobre os muros de dispositivos de segurança que ofereçam risco, tais como, cerca elétrica, concertina e equivalentes. Fica liberada a instalação de sensores de alarme e de câmera sobre os muros;
- g) A pavimentação do recuo frontal poderá ser de até 6,00m (seis) metros de largura para o acesso à garagem e até 1,50m (um e meio) metros para o acesso de pedestres. As demais áreas do recuo frontal só poderão ser utilizadas para



jardins, devendo permanecer permeáveis diretamente no solo;

h) Piscinas e pergolados não obedecerão aos recuos laterais e de fundo mínimos acima mencionados;

i) Os subsolos não serão computados no cálculo da área total construída, sendo permitido o seu uso e ocupação da seguinte forma:

i.1 A área máxima de ocupação do subsolo deverá ser de até 50%(cinquenta por cento) da área total do terreno, considerando os afastamentos e recuos obrigatórios estabelecidos acima;

i.2 O subsolo deverá respeitar os mesmos afastamentos e recuos obrigatórios descritos nos itens acima, com exceção de subsolos técnicos com pé direito menor que 2,00m (dois metros) e área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) que poderão estar colados no alinhamento;

i.3 Somente será considerado subsolo as áreas que estiverem com pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área total com 2/3 (dois terços) do pé-direito abaixo do perfil natural do terreno;

i.4 Será considerado JARDIM DE INVERNO o espaço descoberto no interior da edificação de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados). Fica autorizada a abertura de janelas nas faces do jardim, desde que respeitado o afastamento de 1,50m (um metro e meio) do alinhamento para início da abertura. Esse elemento não computa como parte da área total edificada.

Art. 57 Deverá ser executado Caixa de Detenção e Retardo para 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. Esse dispositivo (Caixa de Detenção e Retardo), poderá ser



11

executada dentro dos recuos fixados no Art. 55 retro, desde que seja subterrânea e contenha tampa de acesso na dimensão máxima de 70/70cm.

Parágrafo único: O Dimensionamento dessa caixa deverá seguir a equação abaixo:

$$V = 0,15 \times Ai \times Ip \times t$$

Sendo que:

V= volume a ser reservado em m3

Ai= área impermeabilizada do lote em m2

Ip= índice pluviométrico adotado = 0,06 m/h

t= tempo de duração da chuva = 1 hora

2.9. Por fim, as Partes deliberam por corrigir a denominação social da ASSOCIAÇÃO que consta registrada junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, passando de ASSOCIAÇÃO LAS PALMAS SETVILLAGE para ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E II.

ARTIGO TERCEIRO – DEMAIS ARTIGOS DO ESTATUTO SOCIAL E CONSOLIDAÇÃO

3.1 Os demais artigos do Estatuto Social permanecem mantidos, e, em atendimento ao disposto na Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, passam a ser consolidados abaixo, nos seguintes termos:

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E FASE II"
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 "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E II", 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, localizada na Quadra J2 – Lote 01 do Loteamento Setvillage Las Palmas Fase I e Fase II, localizado às margens da BR-459 (Km 105+340 m – Pista Oeste), Zona de Expansão Urbana do Município de Pouso Alegre, Minas Gerais.

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS

Art. 3º A ASSOCIAÇÃO terá como finalidade a administração do Loteamento "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I e II", 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 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pouso Alegre – Estado de Minas Gerais.

§ 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 LAS PALMAS FASE I" possui 16 quadras com o total de 263 lotes distintos, devidamente aprovado pela prefeitura municipal sob o n.º4010/13, em 08/03/2013 e Registrado junto a matrícula 8.126, devidamente descrita e caracterizada no memorial levado a registro, e localizado às margens da BR-459, aos fundos do Clube de Campo Fernão Dias, divisa com o Bairro Belo Horizonte, no Município de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais.



§3º O imóvel que constitui o Loteamento Fechado "SETVILLAGE LAS PALMAS FASE II" possui 12 quadras com o total de 153 (cento e cinquenta e três) lotes distintos, devidamente aprovado pela prefeitura municipal sob o n.º 4 348/15, em 20 de março de 2015 e Registrado junto a matrícula 93.830, devidamente descrita e caracterizada no memorial levado a registro, localizado às margens da BR-459 (105+340M), ao lado do Loteamento Setvillage Las Palmas – Fase I, no Município de Pouso Alegre, Minas Gerais.

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) Às 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 LAS PALMAS FASE I E FASE II"**.

§ 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 LAS PALMAS FASE I E FASE II".

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 assembleias, sendo que, a cada lote da planta original do Loteamento caberá o direito a um voto.

Art. 10 São direitos dos ASSOCIADOS:

- a) Frequentar as dependências da ASSOCIAÇÃO, tomar parte das reuniões sociais, culturais e desportivas;
- b) Tomar parte nas Assembleias 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 Assembleias 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 Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para tal fim.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 13 São órgãos da administração da ASSOCIAÇÃO:



--	--	--	--

- a) A Assembleia 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 ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

CAPÍTULO I – DA ASSEMBLEIA GERAL

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

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

Art. 17 A convocação da Assembleia Geral far-se-á através de edital afixado em lugares visíveis aos **ASSOCIADOS**, ou através de edital publicado em jornal da cidade de Pouso Alegre - MG, 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 Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleia Geral;
- f) O Presidente da Assembleia 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 Assembleias 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 decoro dos **ASSOCIADOS** no interior do Loteamento.

§2º Os **ASSOCIADOS** poderão se fazer representar nas Assembleias por mandatários com poderes especiais para a prática de atos que constituam o objeto das Assembleias, 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 Assembleia.

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

CAPÍTULO II – DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Art. 20 A Assembleia Geral Ordinária será realizada:



- a) Anualmente, a fim de aprovar as contas da ASSOCIAÇÃO e a previsão orçamentária;
- b) Bienalmente, para eleger os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO III – DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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

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

§ Único – Os membros da Diretoria poderão ser destituídos de suas funções em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para essa finalidade, por maioria dos votos entre os presentes. A mesma Assembleia 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) Presidente
- b) Vice Presidente
- c) Secretário
- d) Tesoureiro



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, em conjunto com o Tesoureiro ou com o Secretário, a **ASSOCIAÇÃO** perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando as 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 Assembleia Geral;
- g) Convocar as Assembleias e prestar constas à Assembleia Geral Ordinária;
- h) Zelar pelo patrimônio da **ASSOCIAÇÃO**, interpretar e resolver os casos omissos neste Estatuto;
- i) Executar e fazer executar as deliberações da Assembleia 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 Assembleia 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 Secretário:

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

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

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

d) Demonstrar, mensalmente, por intermédio de circulares as receitas e despesas efetivadas;

e) Fiscalizar a escrituração dos bens patrimoniais, inclusive inspecioná-la periodicamente;

f) Preparar o orçamento e as contas anuais a serem apresentadas, respectivamente à Diretoria, Conselho Fiscal e Assembleia Geral;

g) Assinar os balancetes mensais e o relatório anual da tesouraria.

Art. 30 Compete ao Tesoureiro:

a) Responder pela administração dos recursos da entidade;

b) assinar, em conjunto com o Diretor Presidente, todos os documentos de natureza financeira, bem como representar, também em conjunto com o Diretor Presidente, a **ASSOCIAÇÃO** perante



estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando as contas correntes e de poupança:

- c) Determinar e efetuar os pagamentos das despesas autorizadas pelo Diretor Presidente;
- d) Apresentar mensalmente nas reuniões ordinárias da Diretoria o balanço parcial das receitas e despesas, elaborando o balanço geral anualmente;
- e) Efetuar os depósitos das importâncias recebidas pela **ASSOCIAÇÃO** nas contas bancárias mantidas pela mesma;
- f) Assinar, juntamente com o Diretor Presidente, os cheques emitidos pela **ASSOCIAÇÃO**;
- g) Arrecadar as mensalidades, emitindo os respectivos recibos.

Art. 31 Somente os **ASSOCIADOS**, como definidos no Artigo 6º do presente Estatuto, poderão fazer parte da Diretoria.

Art. 32 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 Assembleias Gerais;
- d) Fichário de Empregados;
- e) Livro Caixa;
- f) Livro Diário;
- g) Registro de Procuradores;
- h) Outros que a prática aconselhar.

TÍTULO VII

DO ORÇAMENTO, DA TAXA DE MANUTENÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

CAPÍTULO I – DO ORÇAMENTO





--	--	--	--

Art. 33 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 Assembleia Geral Ordinária.

Art. 34 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. 35 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. 36 O orçamento das despesas comuns dos **ASSOCIADOS** será fixado, anualmente, pela Assembleia Geral Ordinária e seu montante será parcelado mensalmente, para efeito dos pagamentos pelos **ASSOCIADOS**.

Art. 37 Com despesas extraordinárias, comprovadamente justificáveis, a Diretoria poderá despendar 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. 38 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. 39 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. 40 Cada lote contribuirá, a título de Taxa de Manutenção, com o equivalente a 1/416 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. 41 As taxas de manutenção serão devidas a partir da assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda do lote.

Art. 42 Os lotes agrupados pagarão a taxa proporcionalmente ao número de lotes originais.

Art. 43 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. 44 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. 45 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. 46 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; pelas verbas resultantes do arrendamento de instalações do Loteamento;
- c) Qualquer instalação do Centro de Recreação.

TÍTULO VIII

DAS CONSTRUÇÕES E DA COMISSÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I - DAS CONSTRUÇÕES

Art. 47 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. 48 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. 49 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. 50 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. 51 É vedada a construção ou manutenção nos lotes, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos e outros afins. Será admitida a criação de cães, desde que confinados nos respectivos lotes.

CAPÍTULO II - DA COMISSÃO DE OBRAS



Art. 52 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. 53 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 CONSTRUÇÃO, DOS RECUOS, DOS MUROS, DAS DIVISAS E DAS ÁGUAS PLUVIAIS

CAPÍTULO I – DA CONSTRUÇÃO

Art. 54 As expressões abaixo, no plural ou no singular, são empregadas neste Estatuto com os significados que lhes são correspondentes, não se admitindo qualquer interpretação extensiva ou ampliativa, mas apenas restritiva:

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes;

AFASTAMENTO OU RECUO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância entre a edificação e o alinhamento;

AFASTAMENTO OU RECUO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas;

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público;



ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno;

ÁREA TOTAL EDIFICADA BRUTA - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente;

BEIRAL - Porção do telhado ou laje de cobertura que avança para além da parede de vedação externa, não podendo o avanço ultrapassar 50cm (cinquenta centímetros) além da fachada onde se encontre;

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes, ou outro dispositivo de proteção solar equivalente, cuja cobertura não avance mais de 50cm (cinquenta centímetros) além da fachada onde se encontre;

COBERTURA - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente;

GABARITO - Altura máxima da edificação;

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas dos elevadores e a caixa de circulação vertical;

PERGOLADO - Estrutura aérea composta por vigas de qualquer natureza, paralelamente dispostas com espaçamento mínimo de 5cm e sem elemento de cobertura. Altura máxima desse elemento deve ser de 3m contados a partir do nível 0 (zero) do pavimento;

POTENCIAL CONSTRUTIVO - Índice usado para calcular a área total máxima edificável do lote/conjunto e lotes. O potencial construtivo é calculado utilizando a área total do terreno, inclusive a área dos recuos de alinhamento;



--	--	--	--

JARDIM DE INVERNO - Abertura descoberta no interior da construção destinada ao cultivo de plantas;

Art. 55 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, devendo também obedecer o grade máximo estabelecido pelo parágrafo h desse artigo. (obs.: sótão será considerado como 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) É 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. Não será computada parte efeito de área de projeção ou área edificada a área aberta sobre Brise ou Beiral, desde que estes respeitem a medida máxima de 50cm em transversal à fachada onde se encontram;
- e) Para cálculo da Área Edificada Total Bruta, o potencial construtivo máximo será de 1 (uma) vez a área total do lote; sem descontar a área dos recuos de alinhamento;
- f) A área total edificada bruta mínima de construção será de 120 (cento e vinte) metros quadrados;
- g) O potencial construtivo é calculado utilizando a área total do terreno, inclusive a área dos recuos de alinhamento;



h) O gabarito máximo da edificação, resguardados os recuos laterais, e de fundo de 1,50m (um metro e meio), será de no máximo 9,00m (nove metros) em relação ao perfil natural do terreno. Esta norma ainda se aplicará também aos casos em que o proprietário opte pela configuração da edificação colada em uma das laterais, conforme previsto neste Estatuto;

i) O gabarito máximo da edificação entre a divisa até o final do afastamento de 1,50m (um metro e meio) é de 6,50m (seis metros e meio) em relação ao perfil natural do terreno;

j) Acréscimos ou construções que não observem as regras e restrições fixadas neste Estatuto serão tratadas como exceções, e devem, obrigatoriamente, serem previamente aprovadas pela Associação;

k) Piscinas e Pergolados não computam como parte da Área Total Edificada Bruta, desde que sejam mantidos descobertos;

l) Para lotes de esquina que apresentem 2 (duas) ou mais testadas, o afastamento frontal se aplica somente a uma das mesmas e deve ser indicada no projeto construtivo como FRENTE. As demais testadas seguem o padrão de 1,50m (um metro e meio) ou 2,00m (dois metros) do terreno padrão do Loteamento.

CAPÍTULO II – DOS RECUOS, DOS MUROS, DAS DIVISAS E DOS SUBSOLOS

Art. 56 Há que se observarem os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a) Recuo mínimo de frente: 3,00m (três) metros a partir do alinhamento. Lotes com testada maior que 12,00m (doze metros) poderão reduzir o recuo mínimo da porção frontal remanescente para 1,50m (um metro e meio) do alinhamento em relação à divisa para fechamento com muro, grande, alambrando ou cerca viva. Fica vedada, porém, a edificação de qualquer ambiente nessa porção frontal, devendo permanecer descoberta;

b) Recuo mínimo de fundo: 1,50m (um e meio) metros;



c) Recuo mínimo lateral: 1,50m (um e meio) metros de cada lado, ou 2,00m (dois) metros de um lado e zero metro de outro lado;

d) Nos lotes de esquina, o recuo mínimo lateral para a(s) via(s) laterais deverá ser de 1,50m (um e meio) metros;

e) Todos os recuos deverão ser contados a partir do ALINHAMENTO;

f) A altura máxima dos muros limitrofes e os voltados para as vias fica limitada a no máximo 2,50m (dois metros e meio), ficando vedada, ainda, a sobreposição sobre os muros de dispositivos de segurança que ofereçam risco, tais como, cerca elétrica, concertina e equivalentes. Fica liberada a instalação de sensores de alarme e de câmera sobre os muros.

g) A pavimentação do recuo frontal poderá ser de até 6,00m (seis) metros de largura para o acesso à garagem e até 1,50m (um e meio) metros para o acesso de pedestres. As demais áreas do recuo frontal só poderão ser utilizadas para jardins, devendo permanecer permeáveis diretamente no solo;

h) Piscinas e pergolados não obedecerão aos recuos laterais e de fundo mínimos acima mencionados;

i) Os subsolos não serão computados no cálculo da área total construída, sendo permitido o seu uso e ocupação da seguinte forma:

i.1 A área máxima de ocupação do subsolo deverá ser de até 50%(cinquenta por cento) da área total do terreno, considerando os afastamentos e recuos obrigatórios estabelecidos acima;

i.2 O subsolo deverá respeitar os mesmos afastamentos e recuos obrigatórios descritos nos itens acima, com exceção de subsolos técnicos com pé direito menor que 2,00m (dois metros) e área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) que poderão estar colados no alinhamento;

i.3 Somente será considerado subsolo as áreas que estiverem com pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área total com 2/3 (dois terços) do pé-direito abaixo do perfil natural do terreno;



i.4 Será considerado JARDIM DE INVERNO o espaço descoberto no interior da edificação de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados). Fica autorizada a abertura de janelas nas faces do jardim, desde que respeitado o afastamento de 1,50m (um metro e meio) do alinhamento para início da abertura. Esse elemento não computa como parte da área total edificada.

Art. 57 É vedada a edificação de muro na divisa frontal, aqui entendida como a frente da edificação definida no projeto construtivo, sendo admitida nas laterais e ao fundo.

CAPÍTULO III – DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 57 Deverá ser executado Caixa de Detenção e Retardo para 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. Esse dispositivo (Caixa de Detenção e Retardo), poderá ser executada dentro dos recuos fixados no Art. 55 retro, desde que seja subterrânea e contenha tampa de acesso na dimensão máxima de 70/70cm.

Parágrafo único: O Dimensionamento dessa caixa deverá seguir a equação abaixo:

$$V = 0,15 \times A_i \times I_p \times t$$

Sendo que:

V= volume a ser reservado em m³
 A_i= área impermeabilizada do lote em m²
 I_p= índice pluviométrico adotado = 0,06 m/h
 t= tempo de duração da chuva = 1 hora

TÍTULO X



DOS DANOS E DA REALIZAÇÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I – DOS DANOS

Art. 58 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. 59 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. 60 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. 61 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. 62 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

[Handwritten signatures]


--	--	--	--

Art. 63 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. 64 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. 65 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 Assembleia Geral, ou em declaração assinada por **ASSOCIADOS** que representem 2/3 (dois terços) do Loteamento, sem prejuízo das penalidades fixadas em outros itens.

Art. 66 A aplicação da penalidade será comunicada pela Diretoria à parte faltosa, por escrito.

Art. 67 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. 68 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.

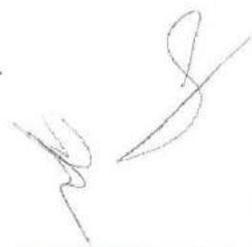
CAPÍTULO II – DAS CUSTAS E HONORÁRIOS

Art. 69 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. 70 Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pelo Diretor Presidente da **ASSOCIAÇÃO** e suas determinações e instruções deverão ser respeitadas, enquanto a Assembleia Geral não as modificar ou suspender.

CAPÍTULO IV – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL





--	--	--	--

Art. 71 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. 72 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. 73 Em relação às partes comuns, qualquer alteração deste Estatuto somente poderá ser deliberada depois de aprovada pelo Poder Público competente.

Art. 74 Toda e qualquer alteração no Estatuto deverá ser objeto de registro no mesmo Cartório em que está registrado o presente instrumento.

Art. 75 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. 76 O exercício social terá a duração de um ano, terminando em 31 de Dezembro de cada ano.

Art. 77 No fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração contábil da **ASSOCIAÇÃO**, um Balanço Patrimonial e respectivas demonstrações.



