

“ASSOCIAÇÃO QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I e II”

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVO E DURAÇÃO

Artigo 1º – Sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I e II**”, fica constituída uma associação civil, sem fins lucrativos, que se regerá pelo presente Estatuto e pela legislação específica.

Artigo 2º – A sede da **ASSOCIAÇÃO** será provisoriamente na Rua João Gonçalves de Oliveira, nº 810, Centro, Três Lagoas, MS, CEP 79.602-100.

Parágrafo único: Após a conclusão do empreendimento, a sede da **ASSOCIAÇÃO** será imediatamente alterada para a portaria do loteamento, localizada no na Rua Manaus, s/n, Três Lagoas, MS.

Artigo 3º – A **ASSOCIAÇÃO** terá como finalidade a administração dos loteamentos “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I**” e “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II**”, implantados sobre os imóveis objeto das matrículas nº 40.341 e 66.880, respectivamente, nos termos da Lei 6.766/79, e de acordo com o estabelecido no Regulamento Interno do loteamento, ou seja, manutenção e conservação da portaria, jardins, centro de recreação, áreas verdes, muros, estação de recalque e emissário de esgoto, bem como o replantio de mudas de todos os elementos que componham a paisagismo e o verde do empreendimento. Fica compreendido no conceito de manutenção, a segurança do loteamento e demais serviços compatíveis com a natureza da operação.

Parágrafo Primeiro – Os loteamentos “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I**” e “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II**” foram aprovados no regime de **loteamento fechado**, nos termos da Lei Municipal nº 2.298, de 18 de novembro de 2008, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 018 de 02 de março de 2010 e pelo Termo de Cooperação Técnico 023/2013, cujo registro está em andamento perante o Cartório de Registro de Imóveis de Três Lagoas, MS, nos termos da Lei 6.766/79, razão pela qual as áreas públicas (vias de circulação, áreas verdes, de lazer, institucionais e de equipamentos urbanos e comunitários) são de uso comum dos moradores do “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I**” e “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II**”, cujo perímetro será perfeitamente fechado e delimitado por muro e grade.

Parágrafo Segundo – A **ASSOCIAÇÃO** representa cada adquirente de lote, e/ou titular de lote, como também, sob a mesma designação, todo o loteamento, em suas relações recíprocas e com terceiros.

Artigo 4º – A duração da **ASSOCIAÇÃO** é por prazo indeterminado.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS, DOS BENS COMUNS E PARTICULARES

Artigo 5º – Para as finalidades previstas neste Estatuto, considere-se:

I – propriedade individual:

- a) O lote com as benfeitorias ou construção que ali vierem a ser levantadas;
- b) A quota parte ideal de 1/202 avos das áreas comuns do empreendimento;

II – áreas e coisas comuns para uso de todos os proprietários ou titulares de direito de aquisição dos lotes:

- a) As áreas do sistema viário e áreas 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**.

Parágrafo Primeiro – As áreas do centro recreativo e a área da portaria são indivisíveis, não podendo ter qualquer outro destino ou finalidade, sendo lícito aos proprietários dos lotes, efetuarem novas benfeitorias ou construções, desde que através da **“ASSOCIAÇÃO QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I e II”**.

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

Parágrafo Terceiro – Com exceção a esta regra e somente enquanto não alienados todos os lotes, poderá a atual proprietária alterar as coisas definidas como comuns, desde que tal modificação não venha a prejudicar os demais **ASSOCIADOS**.

CAPÍTULO III

DOS ASSOCIADOS, DEVERES E DIREITOS

Artigo 6º – Serão aceitos automaticamente como **ASSOCIADOS** todos aqueles que forem proprietários ou titulares de direitos à aquisição de lotes no loteamento **“QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I”** e **“QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II”**, ingressando na **ASSOCIAÇÃO**, também automaticamente, aqueles que vierem a adquirir lotes ou assumir direitos aquisitivos de lotes.

Parágrafo Primeiro – Obrigam-se os novos **ASSOCIADOS** a, tão logo venham adquirir lotes ou edificações de terceiros já associados e/ou detentores de direitos e obrigações no **“QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I”** e **“QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II”**, apresentar de modo formal o documento de transferência junto à administração da **ASSOCIAÇÃO**, sob pena de continuar a ser considerado como titular de direitos e obrigações o antigo proprietário ou detentor de direitos e obrigado pelos custos e participações financeiras, bem como serem os novos proprietários impedidos de adentrarem no empreendimento até que regularizem o cadastro perante a administração.

Parágrafo segundo – A **ASSOCIAÇÃO**, com a apresentação do documento de aquisição e ou de transferência de direitos ou de propriedade, protocolada pelo adquirente, providenciará o registro da transferência de aquisição do título de associado, passando o adquirente imediatamente a responder pelas obrigações perante esta e perante os demais associados, promovendo concomitantemente a **exclusão do seu quadro de associados do associado alienante**.

Parágrafo Terceiro – Obrigam-se os **ASSOCIADOS** a mencionarem expressamente, em todos e quaisquer documentos relativos à transferência da propriedade imobiliária, a existência da **ASSOCIAÇÃO** e da vinculação entre o fato de ser proprietário de lote e associado, com direitos, deveres e obrigações, e da eventual exclusão automática se vier ocorrer nova alienação.

Parágrafo Quarto – O novo associado, nos termos retro estabelecidos, responderá por todo o passivo perante a **ASSOCIAÇÃO**, com seus acréscimos, porventura existente e deixado pelo antigo associado, inclusive multas disciplinares e penalidades por infringência ao presente Estatuto e ao Regimento Interno.

Parágrafo Quinto – Em razão do disposto nesta seção, resta estabelecido que o exercício do direito de propriedade de lote no “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I**” e “**QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II**”, automaticamente torna o adquirente associado da **ASSOCIAÇÃO** e responsável pelas obrigações financeiras presentes, pretéritas e futuras.

Parágrafo Sexto: Serão excluídos da **ASSOCIAÇÃO** automaticamente, aqueles proprietários ou titulares de direitos que de qualquer forma alienar a terceiros o imóvel situado no empreendimento, mediante protocolo do documento de transferência de propriedade.

Parágrafo Sétimo: Serão demitidos da **ASSOCIAÇÃO**, nos termos do inciso II do artigo 54 da Lei 10.406/2002, aqueles associados que manifestarem tal intenção, quando então, passarão a não mais usufruir dos benefícios e serviços mantidos pela mesma (exemplo: controle de acesso na portaria, áreas de lazer e áreas comuns, mantidas pela **ASSOCIAÇÃO**, segurança, etc.)

Artigo 7º – Todos os **ASSOCIADOS** terão direito a voto nas assembléias, sendo que, a cada lote, nos termos do presente estatuto, caberá o direito a um voto, desde que esteja em dia com a taxa de manutenção e demais obrigações como **ASSOCIADO**.

Artigo 8º – Os membros da **ASSOCIAÇÃO** não respondem solidariamente e nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações sociais, ressalvada a obrigatoriedade de pagamento das taxas devidas, ordinárias e extraordinárias.

Artigo 9º – São direitos dos **ASSOCIADOS**, desde que quites com a taxa de manutenção e outras contribuições:

- a) freqüentar as dependências da **ASSOCIAÇÃO**, tomar parte nas 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 Assembléia Geral.

Artigo 10 – São deveres dos **ASSOCIADOS**:

- a) cumprir fielmente as disposições deste estatuto, as resoluções dos poderes constituídos da **ASSOCIAÇÃO** e o Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) efetuar o pagamento das taxas de manutenção e contribuições, relativas as despesas comuns e extraordinárias do loteamento, na forma estabelecida neste Estatuto.

CAPÍTULO IV

DO PATRIMÔNIO

Artigo 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**.

Artigo 12 – A compra, a alienação, a hipoteca, o penhor, a venda ou a troca dos bens patrimoniais da **ASSOCIAÇÃO** somente poderão ser decididas por aprovação da maioria dos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, convocada especificamente para tal fim.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13 – São órgãos da administração da **ASSOCIAÇÃO**:

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

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

SEÇÃO I

DA ASSEMBLÉIA GERAL

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

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

Parágrafo Único – As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Presidente da Diretoria ou por **ASSOCIADOS** que representem, no mínimo, 1/3 (um terço) do quadro associativo.

Artigo 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 Três Lagoas - 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 determinado no edital, com a presença de mais da metade dos **ASSOCIADOS**, ou meia hora após, com qualquer número de **ASSOCIADOS**;
- 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, pelo **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, ficando este responsável pela elaboração da Ata;
- g) As resoluções serão limitadas aos assuntos constantes da pauta publicada no edital de convocação

Artigo 18 – As deliberações das Assembléias serão tomadas por maioria simples de votos (50% + 1) dos presentes, salvo nos casos em que for exigida, nos termos deste Estatuto, proporção mais elevada de votos e obrigará a todos os **ASSOCIADOS**, inclusive aquele que a ela não comparecer. Em qualquer caso, mediante deliberação dos presentes, a votação poderá ser:

- a) Simbólica ou por aclamação;
- b) Nominal;
- c) Por escrutínio secreto

LIANATO RIBAS DE OLIVEIRA
4º OFÍCIO NOTARIAL DE
REGISTRO DE TÍTULOS
ELIANE RIBAS DE OLIVEIRA
TRÊS LAGOAS MS
FONE (67) 3521-6145 / 3521-2249

Parágrafo Primeiro – Nos casos de eleição e de deliberações 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.

Parágrafo Segundo – 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, não podendo o procurador representar mais que 03 (três) **ASSOCIADOS**. 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.

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

SECÃO II

DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Artigo 20 – A Assembléia Geral Ordinária será realizada:

- a) anualmente, no mês de março, a fim de aprovar as contas da **ASSOCIAÇÃO** e a previsão orçamentária;
- b) bianualmente, no mês de março, para eleger os membros da diretoria e do Conselho Fiscal.

SECÃO III

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

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

Artigo 22 – Compete à Assembléia Geral Extraordinária a aprovação do presente estatuto e do respectivo Regulamento Interno, assim como das suas eventuais alterações, além de decidir sobre quaisquer assuntos de interesse da Associação, mediante convocação específica para tais fins.

Parágrafo Primeiro – O presente Estatuto poderá ser alterado no todo ou em parte, com aprovação de **ASSOCIADOS** que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos votos dos presentes à Assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de 1/3 (um terço) dos ASSOCIADOS na segunda convocação. Importando a alteração em restrições ao direito de propriedade, só valera quando aprovada pela unanimidade dos **ASSOCIADOS**.

Parágrafo Segundo – Os membros da Diretoria e Conselho Fiscal somente 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 elegerá seu substituto, para cumprimento do mandato restante.

Parágrafo Terceiro – O Regulamento Interno somente poderá ser alterado, no todo ou em parte, com aprovação de **ASSOCIADOS** que representem, pelo menos, maioria dos votos dos presentes à Assembléia especialmente convocada para esse fim, obedecido o disposto no art. 17, alínea “b” deste Estatuto, com exceção das restrições construtivas e urbanísticas, cuja alteração somente poderá ser aprovada pela unanimidade dos **ASSOCIADOS**.

SEÇÃO IV

DA DIRETORIA

Artigo 23 – A Diretoria da **ASSOCIAÇÃO** será composta dos seguintes membros:

- a) Diretor Presidente;
- b) Diretor Vice-Presidente;
- c) Diretor Tesoureiro;
- d) Diretor Tesoureiro Adjunto;
- e) Diretor Secretário.

TABELIONATO RIBAS DE OLIVEIRA
4º OFÍCIO NOTARIAL DE
REGISTRO DE TÍTULOS
ELIANE RIBAS DE OLIVEIRA
TRÊS LAGOAS MS
FONE (67) 3521-6145 / 3521-2249

Parágrafo Único: A ASSOCIAÇÃO será representada ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, pelo seu diretor presidente ou em casos específicos, nos termos desse estatuto.

Artigo 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.

Artigo 25 – O Diretor que se demitir não poderá abandonar as funções do seu cargo até que a Diretoria de posse ao seu substituto, salvo se esta não o fizer na primeira Assembléia Geral Extraordinária subsequente ao pedido de demissão.

Artigo 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.

Artigo 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 às demais pessoas físicas ou jurídicas, podendo, inclusive, nomear procurador com poderes específicos;
- b) representar a **ASSOCIAÇÃO** em juízo ou fora dele, constituindo procuradores ad judícia”;
- c) representar a **ASSOCIAÇÃO**, juntamente com o Diretor Tesoureiro, 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 contas à Assembléia Geral Ordinária;
- h) zelar pelo patrimônio da **ASSOCIAÇÃO**;
- i) interpretar e resolver os casos omissos neste Estatuto;
- j) executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral;
- k) aditar, alterar ou reformar o Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO**, valendo de pronto as suas decisões, salva se vierem a ser revogadas ou alteradas pela Assembléia Geral;
- l) mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações, eventual ou acidentalmente danificadas, independentemente de realização de Assembléia Geral;
- m) exercer todos os demais direitos, cumpridos os deveres especificados neste Estatuto e no Regulamento Interno;

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

Artigo 29 – Compete ao Diretor Tesoureiro:

- 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 a 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 e as contas anuais a serem apresentadas, respectivamente à Diretoria, Conselho Fiscal e Assembléia Geral;
- g) assinar os balancetes mensais e o relatório anual da tesouraria.

Parágrafo Único – Compete ao Diretor Vice-Tesoureiro substituir o Tesoureiro em todos os seus impedimentos, ou ausências eventuais, assumindo suas funções e cumprindo suas atribuições.

Artigo 30 – Compete ao Diretor Secretário:

- a) organizar e dirigir os serviços da secretaria da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) secretariar, elaborando as respectivas atas, as reuniões da Diretoria;
- c) elaborar a correspondência da **ASSOCIAÇÃO**.

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

Artigo 32 – A Diretoria disporá dos seguintes elementos, que serão obrigatoriamente transferidos a seus sucessores:

- a) Livro de Registro de Moradores;
- b) Livro da 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 pratica aconselhar.

TABELIONATO RIBAS DE OLIVEIRA
4º OFÍCIO NOTARIAL DE
REGISTRO DE TÍTULOS
ELIANE RIBAS DE OLIVEIRA
TRÊS LAGOAS MS
CONE (67) 3521-6145 / 3521-2249

SEÇÃO V

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 33 – O Conselho Fiscal, órgão de fiscalização e tomada de contas da **ASSOCIAÇÃO**, será composto de 03 (três) membros e igual numero de suplentes, cujo mandato de 02 (dois) anos principia juntamente com o da Diretoria.

Parágrafo Primeiro – As vagas que ocorrerem no Conselho Fiscal serão preenchidas, na ordem em que ocorrerem, pelos suplentes, por convocação do Diretor Presidente.

Parágrafo Segundo – As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lavradas em Ata.

Parágrafo Terceiro – 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.

Artigo 34 – 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 mandato na gestão anterior;
- c) os parentes em qualquer grau dos membros da Diretoria.

Artigo 35 – O Conselho Fiscal se reunirá, extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, por solicitação da Diretoria.

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

Artigo 36 – Compete ao Conselho Fiscal:

- a) dar parecer sobre o balanço, o relatório e o orçamento apresentados pela Diretoria;
- b) proceder a todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento das funções que lhe são atribuídas por lei.

CAPITULO VI

DO ORÇAMENTO

Artigo 37 – A Diretoria, até o dia 30 (trinta) do mês de março, elaborará o orçamento para o novo exercício anual, estimando as despesas e fixando a receita, para estudo e deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 38 – Como o empreendimento é composto por áreas e coisas de uso comum, inalienáveis e indivisíveis, e por coisas de propriedade exclusiva ou privativa de cada **ASSOCIADO**, haverá, correspondentemente, despesas comuns e despesas particulares.

Artigo 39 – São despesas particulares aquelas que incidam exclusivamente sobre cada lote, ou residência, sendo o pagamento desses gastos responsabilidades de seus proprietários, ou titulares dos direitos de aquisição.

Parágrafo Primeiro – São consideradas despesas comuns, e portanto rateadas entre todos os proprietários, ou titulares de direitos de aquisição de lotes, todas aquelas relacionadas com a administração, manutenção, conservação e segurança do loteamento, conforme descritas no artigo 3.º do presente Estatuto.

Parágrafo Segundo – Com a área destinada ao centro de recreação constitui propriedades condominiais dos **ASSOCIADOS**, consideram-se comuns as despesas com a sua manutenção e com as construções e melhoramentos que nele vierem a ser realizados.

Artigo 40 – 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**.

Parágrafo único – 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**.

Artigo 41 – 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.

Artigo 42 – As eventuais sobras de caixa 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.

Artigo 43 – As contas de despesas comuns (ordinárias e extraordinárias) serão devidas ainda que o **ASSOCIADO** não resida no loteamento, ou não se utilize efetivamente dos serviços postos à disposição.

SEÇÃO I

DA TAXA DE MANUTENÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Artigo 44 – Cada lote do empreendimento contribuirá, a título de Taxa de Manutenção da Associação do loteamento **QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE I e QUARTA LAGOA ECO RESIDENCE II**, no percentual de 1/202 avos (ressalvadas as unificações e desdobros, nos termos dos parágrafos abaixo), do rateio total das despesas, independentemente da metragem de cada lote do empreendimento, tendo ou não construção.

Parágrafo Primeiro:- Existindo unificação de dois ou mais lotes, pertencentes ao mesmo proprietário, a Taxa de manutenção será cobrada a razão de uma única unidade, desde que

seja apresentado à administração da Associação, o documento de unificação devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Segundo:- Existindo desdobro de lotes, a Taxa de manutenção da Associação será cobrada a razão de tantos quantos forem os lotes desdobrados, desde que seja apresentado à administração da Associação, o documento de individualização (desdobro) devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. **Não será permitido o desdobro de lotes cuja metragem, após a divisão, passem a possuir área quadrada inferior à 384,00 m², e frente menor de 12 metros.**

Artigo 45 – Os pagamentos das taxas de manutenção serão efetuados adiantadamente até o 5º dia útil de cada mês a que se refere, no local e da forma indicados pela **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo único – As taxas de manutenção serão devidas a partir do mês seguinte a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda do lote.

Artigo 46 – 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 do IGP-M/FGV, ou outro indexador financeiro que o substitua, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e eventuais honorários advocatícios.

Artigo 47 – As quotas para fazer frente às despesas extraordinárias serão pagas pelos **ASSOCIADOS**, em caso de urgência, dentro de 10 (dez) dias do respectivo aviso da Diretoria, nos demais casos, dentro de 30 (trinta) dias.

Artigo 48 – 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 (duzentos) 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.

Parágrafo único – Caso não haja recurso suficiente no Fundo de Reserva, as despesas extraordinárias, que se reputarem urgentes, serão pagas pelos ASSOCIADOS no prazo máximo de 30 dias, se menor prazo não justificadamente estabelecido pela DIRETORIA.

CAPITULO VII

DAS CONSTRUÇÕES E DA COMISSÃO DE OBRAS

Artigo 49 – As construções e benfeitorias a serem levantadas nos lotes, deverão obedecer, obrigatoriamente, as restrições constantes do Regulamento Interno do loteamento aprovado junto com este Estatuto.

Artigo 50 – 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.

Parágrafo Único – Os titulares de direitos aquisitivos (sem título definitivo outorgado pela Loteadora), deverão, além de apresentar os projetos para aprovação do poder público e da Comissão de Obras da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 51 – Nenhuma planta ou projeto que não se enquadrem perfeitamente nas condições descritas no Memorial do loteamento e no Regulamento Interno do loteamento serão aprovados pela Comissão de Obras.

Parágrafo único – Toda e qualquer obra do empreendimentos somente poderá ser iniciada com a apresentação do Alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal.

Artigo 52 – É vedada a construção ou manutenção nos lotes, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos, canis e outros afins. Cães de pequeno porte poderão ser conservados, desde que confinados nos respectivos lotes e em condições de higiene que não criem incômodos aos vizinhos.

Artigo 53 – A comissão de Obras nomeada pela Diretoria, terá as seguintes atribuições:

a) 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;

b) verificar se tais plantas ou projetos enquadram-se nas determinações e restrições previstas no Regulamento Interno do loteamento e aprovar ou não tais plantas ou projetos, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

c) Emitir parecer e encaminhar o procedimento para ulterior deliberação da DIRETORIA, tudo no prazo de 15 (quinze) dias;

d) Fiscalizar a execução dos projetos, noticiando a DIRETORIA às irregularidades que vier a constatar.

Artigo 54 – Para exame pela comissão de Obras, ser-lhe-ão fornecidas plantas necessárias ao entendimento do projeto, assim como os respectivos memoriais descritivos. No caso de aprovação, uma cópia será retida pela Comissão e as demais devolvidas aos interessados, devidamente certificadas.

Artigo 55 – Será cobrada taxa no valor de 01 (uma) mensalidade de manutenção para aprovação das plantas ou projetos e nos casos de alteração de projetos, será cobrada a taxa de 40% (quarenta por cento) da mesma mensalidade. Alterações que abranjam mais 50% (cinquenta por cento) do projeto original, serão cobradas como novo projeto.

CAPITULO VIII

DOS DANOS E DA REALIZAÇÃO DE OBRAS

Artigo 56 – De modo geral todo e qualquer dano causado ao empreendimento seja aos lotes, seja às coisas comuns, deverá ser indenizado por quem o causar.

Artigo 57 – 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 até o encanamento tronco, assim como as servidões de seu uso exclusivo existentes em faixa de recuo dos lotes vizinhos.

Artigo 58 – Cada **ASSOCIADO** será obrigado a reparar, por sua conta, todo e qualquer dano que às partes comuns ou aos demais lotes for causado por defeito 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.

Artigo 59 – Se os danos não forem reparados em 10 (dez) dias fica a **ASSOCIAÇÃO** autorizada a executar os reparos necessários e a 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.

Artigo 60 – O **ASSOCIADO** é responsável solidário pelos danos e estragos praticados por seus familiares, convidados, empregados, empreiteiros, inclusive pelo seu locatário, às partes comuns do loteamento ou aos demais lotes.

Artigo 61 – 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 Regulamento Interno do loteamento, bem como submetendo o respectivo projeto à Comissão de Obras.

Artigo 62 – 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.

CAPITULO IX

DAS PENALIDADES

Artigo 63 – A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste Estatuto para qual 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, e em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo das demais conseqüências civis e criminais do seu ato.

Parágrafo Primeiro – No caso de infração continuada, a cada período de 10 (dez) dias após a imposição da multa, enquanto não sanada a infração, incidirá, automaticamente, nova multa no mesmo valor.

Parágrafo Segundo – As multas serão impostas e cobradas pela Diretoria.

Parágrafo Terceiro – Das multas impostas pela Diretoria, ou de qualquer de suas decisões, cabe recurso do interessado para a Assembléia Geral, no prazo de 15 (quinze) dias da imposição da penalidade ou da decisão, o qual será encaminhado à Diretoria.

Parágrafo Quarto – O recurso previsto no parágrafo anterior será julgado pela primeira Assembléia Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

Parágrafo Quinto – O recurso terá efeito suspensivo da cobrança da multa, que será paga, se improvido o recurso, com correção monetária pela variação do IGP-M/FGV, ou, na sua falta, outro indexador financeiro que o substitua, desde a imposição da multa até o efetivo pagamento.

Artigo 64 – O pagamento das multas aqui previstas não dispensará o **ASSOCIADO** faltoso de desfazer a obra ou abster-se da prática do ato faltoso, podendo a Diretoria acioná-lo judicialmente para tanto, caso não o faça.

Artigo 65 – O não pagamento da multa na data fixada pela Diretoria acarretará a incidência de correção monetária pela variação do IGP-M/FGV, ou, na sua falta, outro indexador financeiro que o substitua, desde a imposição da multa até o efetivo pagamento.

CAPITULO X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 66 – Todas as despesas, quer as orçamentárias, quer as extraordinárias, bem como as multas e juros de mora serão cobrados e recebidos pela Diretoria, na forma prevista neste Estatuto, amigável ou judicialmente, respondendo o **ASSOCIADO**, com seus bens, pelo cumprimento das obrigações daqui oriundas.

Artigo 67 – Esgotados os meios amigáveis de cobrança dos créditos da **ASSOCIAÇÃO**, caberá a Diretoria promover a competente ação judicial, inclusive pela via executiva, contratando e outorgando os necessários poderes a advogados, respondendo ainda o **ASSOCIADO** faltoso pelas custas e honorários advocatícios e demais despesas judiciais ou extrajudiciais.

Artigo 68 – Os casos omissos neste Estatuto, serão resolvidos pelo Diretor Presidente da **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto com os demais membros da Diretoria, e suas determinações e instruções deverão ser respeitadas, enquanto a Assembléia Geral não as modificar ou suspender.

Artigo 69 – 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 a Diretoria, com entrega do documento público ou particular que relatar o negócio.

Parágrafo Único – 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.

Artigo 70 – Todos os usuários do loteamento são obrigados a respeitar e cumprir este Estatuto.

Artigo 71 – Em relação as partes comuns, qualquer alteração deste Estatuto somente poderá ser deliberada depois de aprovada pelo poder público competente.

Artigo 72 – Toda e qualquer alteração no Estatuto deverá ser objeto de registro no mesmo cartório em que está registrado o presente instrumento.

Artigo 73 – 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 esses terceiros ocupantes cometerem a qualquer título.

CAPITULO XI

DO EXERCÍCIO SOCIAL

TABELIONATO RIBAS DE OLIVEIRA
4º OFÍCIO NOTARIAL DE
REGISTRO DE TÍTULOS
ELIANE RIBAS DE OLIVEIRA
TRÊS LAGOAS MS
FONE (67) 3521-6145 / 3521-2249

Artigo 74 – O exercício social terá a duração de um ano, entre 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 75 – No fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração contábil da **ASSOCIAÇÃO**, um Balanço Patrimonial e respectivas demonstrações.

CAPITULO XII

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 76 – A **ASSOCIAÇÃO** poderá ser dissolvida por deliberação da maioria dos **ASSOCIADOS**, em qualquer tempo, desde que seja convocada uma Assembléia Extraordinária para tal fim.

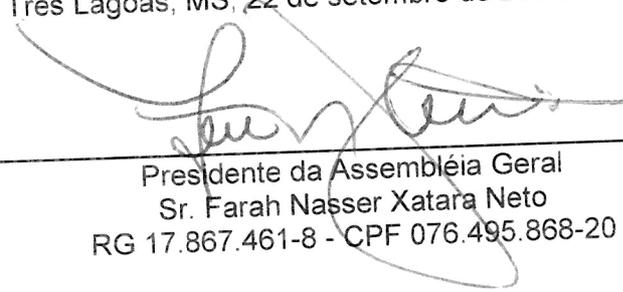
Artigo 77 – No caso de dissolução, competirá à Assembléia Geral Extraordinária estabelecer o modo de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal continuará exercendo suas funções durante o período de liquidação.

CAPITULO XIII

DO FORO

Artigo 78 – Fica eleito o foro da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, para qualquer ação fundada neste Estatuto.

Três Lagoas, MS, 22 de setembro de 2014.



Presidente da Assembléia Geral
Sr. Farah Nasser Xatara Neto
RG 17.867.461-8 - CPF 076.495.868-20


Tatiane Cristina Silvério Abelama
OAB/SP 233.225
Rua Penita, 3155, Redentora
S.J. Rio Preto – F.4009-7003