

Estatuto Social

100070004 - JUNDIAL-SP - MICROFILME 40

1 - A ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS, entidade sem fins lucrativos, fica constituída com essa denominação para regular e operar toda a ADMINISTRAÇÃO do LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO "RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS", que adotou o nome fantasia de "**FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II**" e é formada pelos associados fundadores, enquanto proprietários, pelos associados proprietários e titulares de direitos de aquisição de terrenos e casas, e pelos moradores do loteamento, sendo regida pelo presente Estatuto, pelo Regulamento Interno, pelo Contrato Padrão e pelos demais preceitos legais cabíveis, e sua sede será na portaria do loteamento, localizada na Estrada Municipal IVA – 136, s/nº

1.1 - A ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS, doravante designada simplesmente como ASSOCIAÇÃO, tem por objetivo social, único e exclusivo, a preservação, manutenção e melhorias das características ambientais e urbanísticas das áreas de uso público, vias de circulação e acesso controlado, permitidos pela Municipalidade em Decreto Municipal que autoriza e denomina Loteamento com acesso controlado “RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS”, que adotou o nome fantasia de “FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II” e dá Outras Providências, representando os interesses dos membros de sua comunidade, ou perante terceiros, inclusive perante a Municipalidade de Itupeva/SP e demais poderes públicos estaduais ou federais ou empresas concessionárias dos serviços públicos, com duração por prazo indeterminado e sem fins lucrativos.

1.1.1.1.- A ASSOCIAÇÃO deverá zelar pelo cumprimento das restrições estabelecidas nos Contratos e Escrituras de Compra e Venda do empreendimento e do que foi estabelecido como medidas mitigadoras associadas à ocupação dos lotes, pela manutenção e conservação do loteamento, pelo trânsito, pelas áreas de lazer, esportes e, notadamente, com relação às áreas verdes, à fauna e ao monitoramento dos seus sistemas de esgoto e de drenagem.

1.2 - O LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO “RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS”, ora com o nome fantasia de “FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II” foi constituído sob a égide da Lei Federal 6.766/79, Leis Municipais nº 153/2007 (Plano diretor), nº 313/2012, a ser devidamente registrado na matrícula nº 130.222 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí. Estado de São Paulo.

1.3 - A gleba que constitui o LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO “RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS”, ora com o nome fantasia de “FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II” tem a área de 687.402,57m², devidamente descrita e caracterizada no memorial levado à registro e localiza-se na zona urbana do Município de Itupeva/SP e Circunscrição Imobiliária da Comarca de Jundiaí - Estado de São Paulo.

1.4 - O loteamento é formado por 442 (QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS) lotes, destes apenas 438 (QUATROCENTOS E TRINTA E OITO) são para

✓

alienação a terceiros e que participarão do rateio das despesas da ASSOCIAÇÃO prevista do item 3.4.2., uma vez que os lotes 01 das Quadras 01, 02, 05 e 25 serão transferidos pela Empreendedora à ASSOCIAÇÃO.

O loteamento tem as seguintes áreas:

- áreas dos 442 lotes = 382.895,07m²
- sistema viário = 111.565,10m²
- área institucional = 34.370,15m²
- área destinada à equipamento urbano = 1.637,99m²
- áreas verdes/APP = 155.299,84 m²
- sistema de lazer = 1.634,42m²

- TOTAL = 687.402,57m²

TERCEI - JUNDIAI-SP - MICROFILME Nº
00070004

1.5 - Assim, para as finalidades aqui previstas, são consideradas:

I - como propriedade individual:

a - o lote com as benfeitorias ou construções que ali vierem a ser levantadas.

II - como áreas e coisas públicas sobre as quais foi/será decretado uso em favor dos ASSOCIADOS, aquelas definidas em Decreto Municipal:

a - as áreas do Sistema de Lazer com suas benfeitorias e construções atuais e futuras;

b - as vias de acesso aos lotes, as passagens de equipamentos urbanos e os sistemas de lazer;

c - o portão monumental, muros e gradis, quadras e campos esportivos, depósitos guaritas, e prédios utilizados pela ADMINISTRAÇÃO;

d - o material utilizado nos sistemas de pavimentação, redes de luz, força, iluminação, telefone, água, esgoto, águas pluviais, assim como qualquer outro serviço público que venha a ser implantado no loteamento;

e - tudo que venha a ser introduzido no lote de modo a se constituir em bem ou serviço destinado ao uso da comunidade, sempre mediante aprovação da Prefeitura Municipal de Itupeva/SP.

1.6 - ASSOCIADOS, são considerados, os proprietários atuais (fundadores) enquanto proprietários, os futuros proprietários ou titulares de direitos de compra dos lote, das residências e os moradores a qualquer título do loteamento, e sua admissão se dará pela manifestação de vontade de associarem-se a essa ASSOCIAÇÃO quando da aquisição de seus respectivos imóveis.

1.6.1 - Da mesma forma, os ASSOCIADOS poderão dela demitir-se por igual manifestação de vontade.

1.6.2 - A cessão de direitos, promessa ou venda, a qualquer título, do lote, com ou sem construção, constituir-se-á na única hipótese de exclusão do alienante da ASSOCIAÇÃO, podendo assumir o novo adquirente a condição de ASSOCIADO, se esta for a sua vontade.

Parágrafo Primeiro - SÃO DIREITOS DE CADA ASSOCIADO:

a - Usar, gozar e dispor de seu lote como lhe aprouver, respeitadas, entretanto os dispostos no Contrato Padrão, neste Estatuto da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAS

[Handwritten signature]

IMPERIAIS e do Regulamento Interno, de tal forma a não comprometer o bom nome do Loteamento;

b - Usar a coisa pública, por decreto permitido, conforme seu destino e sobre ela exercer todos os direitos;

c - Utilizar o seu lote ou casa para o fim residencial a que é destinado;

d - Vender, alugar ou gravar seu imóvel, independentemente da anuência dos demais moradores;

e - Formular, sempre por escrito e protocolado junto à Administração da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL, no horário comercial, as sugestões ou reclamações sobre o funcionamento do Loteamento.

Parágrafo Segundo - SÃO DEVERES DE CADA ASSOCIADO:

120001 - JUNDIAI-SP - MICROFILME W2
00070004

a - Cumprir e fazer cumprir o disposto no Contrato Padrão, neste Estatuto da ASSOCIAÇÃO e no Regulamento Interno;

b - Concorrer, na forma prevista no Contrato Padrão e neste Estatuto da ASSOCIAÇÃO, para as despesas de manutenção do Loteamento;

c - Acatar as decisões do Administrador da ASSOCIAÇÃO, inclusive as determinações e avisos especiais que por ele forem adotados para os casos omissos neste Estatuto e no Regulamento Interno;

d - Dar conhecimento ao locatário, usuário ou ocupante do seu imóvel, obrigando-os a respeitá-los, de todas as condições do Contrato-Padrão, deste Estatuto da ASSOCIAÇÃO e do Regulamento Interno;

e - Cuidar para que eventual construção ou reforma em seu imóvel não traga transtornos para os demais ASSOCIADOS;

f - Fornecer à Comissão de Obras do Loteamento, o projeto detalhado da construção e reforma de sua residência e terraplenagem de seu lote, para estudo e aprovação de acordo com o Contrato-Padrão;

g - Fornecer ao chefe de portaria a sua identidade ou identificação, assim como a de seus familiares, ocupantes e usuários de sua residência ou lote, como também, se possível, avisar a chegada de visitantes, tudo a fim de facilitar o controle de entrada e permanência dessas pessoas no loteamento.

1.7 - As coisas próprias do empreendimento e as de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO 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, mas mesmo assim, a EMPREENDEDORA detém o direito de veto, se as alterações implicarem em descaracterização significativa do projeto original, tanto na sua forma como nos seus objetivos.

1.7.1 - Como exceção a esta regra e somente enquanto não alienados todos os lotes, poderá a EMPREENDEDORA alterar as coisas assim definidas, desde que tal modificação não venha a prejudicar os demais ASSOCIADOS.

1.8 Normas Referentes à Ocorrência de Danos ou de Realização de Obras:

a - de modo geral, todo e qualquer dano causado ao empreendimento seja aos lotes seja às coisas públicas decretadas de uso permitido, deverá ser indenizado por quem o causar, mesmo que ASSOCIADO seja;

b - caberá a cada ASSOCIADO à iniciativa e o ônus pela reparação das instalações internas de seu respectivo imóvel, bem como dos ramais de luz, força, telefone, água, esgoto até o encanamento tronco, assim como as servidões de seu uso exclusivo, existentes em faixa de recuo dos lotes vizinhos;

Handwritten signature and initials.

- c - cada ASSOCIADO será obrigado a reparar, por sua conta, todo e qualquer dano que às partes públicas decretadas de uso permitido ou aos demais lotes forem causados por defeito nas instalações de sua propriedade e, se 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 a reparação de danos daí advindos;
- d - se os danos não forem reparados em 10 (dez) dias fica a ASSOCIAÇÃO autorizada a executar os reparos necessários e a cobrar as despesas do ASSOCIADO que os ocasionou, acrescidas de multa de 100% (cem por cento);
- e - o ASSOCIADO é responsável solidariamente, pelos danos e estragos nas partes públicas de uso autorizado do Loteamento ou aos demais lotes, praticados pelo seu locatário, colaboradores e contratados;
- f - 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 constantes do Contrato Padrão registrado;
- g - 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, os ônus ou prejuízos que forem causados às partes comuns.

1.9 - as formas de utilização e uso das áreas próprias da ASSOCIAÇÃO, aquelas decretadas de uso permitido e suas benfeitorias são previstas e estabelecidas no Regulamento Interno.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

TERCEI - JUNDIAI-SP - MICROFILME Nº
00070004

2.1 - A ADMINISTRAÇÃO do Loteamento será exercida por 3 (três) entidades, de conformidade com a seguinte graduação hierárquica:

- a - Assembléia Geral;
- b - Conselho Consultivo e Fiscal;
- c - Administrador.

2.2 - As Assembléias Gerais, divididas em Ordinária e Extraordinária, têm as seguintes finalidades e regras:

- a - os ASSOCIADOS reunir-se-ão em Assembléia Geral Ordinária, convocada pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO, dentro dos 3 (três) primeiros meses de cada ano, com o objetivo precípuo de apreciar as contas do exercício anterior e fixar o orçamento para o novo exercício e quando necessário, em Assembléias Gerais Extraordinárias e ambas mediante convocação na qual se determinará o assunto objeto da deliberação;
- b - as Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO, pelo Conselho Consultivo e Fiscal ou por ASSOCIADOS que representem pelo menos 1/5 (um quinto) do Loteamento;
- c - a convocação das Assembléias Gerais declarará sempre, o local, dia e hora fixados para sua realização e será feita por circulares enviadas sob protocolo ou sob registro postal ou, ainda, através de edital publicado em jornal editado na cidade de Itupeva/SP, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação (quorum mínimo de 50%). A segunda convocação (qualquer quorum) poderá ser feita conjuntamente com a primeira, desde que o intervalo previsto para as duas instalações não seja inferior a 30 (trinta) minutos;
- d - a Assembléia será instalada por quem a tiver convocado e presidida por quem o Administrador da ASSOCIAÇÃO indicar, cabendo a este convidar outra pessoa presente para secretário, ficando assim constituída a mesa de trabalhos;

e - nas Assembléias, o direito de voto dos ASSOCIADOS adimplentes será proporcional ao número de lotes possuídos, assegurando ao respectivo titular ou titulares, o direito de 1 (um) voto por lote, não importando sua área ou localização e nem ainda o tipo de construção nele levantada;

f - os ASSOCIADOS poderão fazer representar-se nas Assembléias por mandatários com poderes especiais para a prática de atos que constituam o objeto das Assembléias. O instrumento de mandato que, necessariamente, não precisa ter firma reconhecida, será arquivado pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO e dele se fará menção expressa na respectiva ata;

g - as Assembléias só poderão funcionar ou resolver validamente, em primeira convocação com a presença de ASSOCIADOS que representem mais da metade dos votos e, em segunda convocação, funcionará com qualquer número, obrigando a todos os ASSOCIADOS às decisões tomadas;

h - são atribuições específicas da Assembléia Geral Ordinária:

h.1 - aprovar as despesas gerais da ASSOCIAÇÃO com a discriminação de cada uma das verbas, baseando-se em estudo que lhe for apresentado pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO;

h. 2 - eleger o Administrador da ASSOCIAÇÃO e seu Suplente, empossá-los, fixar remunerações e destituí-los quando se tornar conveniente, remunerações somente para Administrador ou para suplente quando esse substituir o Administrador, recebendo proporcionalmente;

h.3 - eleger o Conselho Consultivo e Fiscal;

h.4 - decidir sobre obras de conservação do Loteamento;

h.5 - alterar ou reformar o presente Estatuto e o Regulamento Interno obedecidas as prescrições aqui contidas;

h.6 - exercer as demais atribuições constantes deste Estatuto;

h.7 - a matéria objeto de atribuição específica da Assembléia Geral Ordinária poderá ser também debatida em Assembléia Geral Extraordinária, desde que constante do respectivo ato de convocação;

i - as decisões tomadas em Assembléia, por maioria de votos, obrigarão a todos os ASSOCIADOS, inclusive aqueles que a ela não compareceram, assim como aos eventuais proprietários de imóveis dentro do Loteamento que não sejam ASSOCIADOS, mas que se beneficiam das coisas do empreendimento pagas pelos demais, salvo os casos em que for exigida especialmente e nos termos deste Estatuto, maioria absoluta, proporção mais elevada, ou unanimidade;

j - as decisões relacionadas ao uso e gozo das coisas próprias da ASSOCIAÇÃO e as decretadas de uso permitido, obedecerão ao disposto nas cláusulas e condições deste Estatuto e do Regulamento Interno;

k - serão lavradas atas das Assembléias Gerais, em livro próprio, devendo as deliberações tomadas serem comunicadas aos ASSOCIADOS ausentes, por carta entregue pessoalmente ou sob registro postal.

2.3 - A ADMINISTRAÇÃO da ASSOCIAÇÃO será exercida pelo Administrador e na sua ausência pelo Suplente que deverão, obrigatoriamente, ser ASSOCIADOS.

2.3.1 - Todas as atividades poderão ser delegadas a terceiros contratados, mas em qualquer hipótese, o Administrador continuará sempre responsável por todas as obrigações decorrentes de seu cargo.

a - o Administrador e seu Suplente não poderão estar em atraso com suas contribuições para com a ASSOCIAÇÃO;

b - o Administrador da ASSOCIAÇÃO e seu Suplente serão eleitos em Assembléia Geral dos ASSOCIADOS, convocada na pauta especialmente para esse fim, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos;

c - depois de eleitos, o Administrador da ASSOCIAÇÃO e seu Suplente serão empossados de imediato, e exercerão suas funções até a eleição e posse da Administração seguinte;

d - o Administrador da ASSOCIAÇÃO poderá delegar atribuições a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, mesmo estranhas ao loteamento, sob sua inteira responsabilidade e mediante aprovação da Assembléia Geral dos ASSOCIADOS;

e - são atribuições específicas do Administrador da ASSOCIAÇÃO, por si seus colaboradores e delegados:

e.1 - mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações eventual ou acidentalmente danificadas, independentemente de consulta aos ASSOCIADOS;

e.2 - representar os interesses da ASSOCIAÇÃO perante as repartições públicas e empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, assim como perante demais pessoas físicas ou jurídicas;

e.3 - representar ativa e passivamente a ASSOCIAÇÃO em Juízo ou fora dele;

e.4 - nomear, contratar, fiscalizar e demitir colaboradores quando julgar conveniente;

e.5 - nomear, juntamente com o Conselho Consultivo e Fiscal, as Comissões de Obras e de Segurança da ASSOCIAÇÃO;

e.6 - advertir verbalmente ou por escrito, o ASSOCIADO acusado de qualquer infração às disposições deste Estatuto ou do Regulamento Interno;

e.7 - cobrar e receber, amigável ou judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, bem como as multas e juros de mora, podendo para isso, constituir advogados;

e.8 - tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos deste Estatuto, forem cabíveis;

e.9 - representar a ASSOCIAÇÃO perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando contas;

e.10 - manter em ordem a escrituração das despesas e receitas da ASSOCIAÇÃO, dando-lhes o devido destino;

e.11 - prestar contas ao Conselho Consultivo e Fiscal através de relatórios e balancetes trimestrais;

e.12 - efetuar, se necessário, o seguro total das partes comuns do Loteamento;

e.13 - convocar as Assembléias e a elas prestar contas quando necessário ou solicitado;

e.14 - interpretar e resolver os casos omissos neste Estatuto;

e.15 - exercer todos os demais direitos, cumprindo os deveres específicos deste Estatuto e do Regulamento Interno;

e.16 - executar e fazer executar as deliberações das Assembléias;

e.17 - editar, alterar ou reformar o Regulamento Interno do Loteamento, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, valendo de pronto suas decisões, salvo se vierem a ser revogadas ou modificadas pela Assembléia Geral.

e.18 - Assinar escrituras particulares/públicas de venda, compra, doação de bens móveis ou imóveis que venham a ser comprado, vendidos ou doados pela/à ASSOCIAÇÃO.

2.3.2- O Administrador da ASSOCIAÇÃO 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 colaboradores;

e - livro caixa;

f - registro de procuradores;

g - arquivo de documentos de propriedade da ASSOCIAÇÃO, inclusive escrituras e plantas;

h - outros que a prática aconselhar.

2.3.2.1 - Todos esses livros e registros serão numerados tipograficamente e rubricados pelo primeiro Administrador da ASSOCIAÇÃO e, posteriormente, por quem a Assembléia Geral designar.

2.3.3- Em caso de vaga por morte, renúncia ou impedimento definitivo do Administrador da ASSOCIAÇÃO, assumirá o Suplente e será feita nova escolha em Assembléia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim pelo Conselho Consultivo e Fiscal dentro do prazo de 30 (trinta) dias.

2.3.3.1- O novo Administrador da ASSOCIAÇÃO assim eleito completará o mandato do que foi substituído e até a posse desse novo Administrador, o Suplente ou, nas suas ausências, o presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, responderá pelo cargo interinamente.

2.3.4- O Administrador da ASSOCIAÇÃO poderá ser destituído de suas funções por deliberação escrita dos ASSOCIADOS que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes, ou em Assembléia Geral especialmente convocada para essa finalidade, por maioria dos votos contados dentre os presentes.

2.4 - O Conselho Consultivo e Fiscal, que tem mandato de 1 (um) ano, obedecerá às seguintes normas:

a - será composto por 6 (seis) ASSOCIADOS, sendo 3 (três) titulares e 3 (três) suplentes, eleitos anualmente pela Assembléia Geral Ordinária, escolhendo-se dentre eles um Presidente e um Secretário, e quaisquer das decisões deverão ter sido tomadas, pelo menos, por 3 (três) de seus membros;

b - Os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, que poderão ser reeleitos, exercerão suas funções sem ônus para a ASSOCIAÇÃO;

c - as funções do Conselho Consultivo e Fiscal são indelegáveis, devendo outrossim, cada membro executar seus atos pessoalmente, sendo vedada sua representação por procurador;

d - incumbe ao Conselho Consultivo e Fiscal:

d.1 - fiscalizar a ação do Administrador da ASSOCIAÇÃO, exigindo prestação de contas através de relatórios e balancetes trimestrais.

d.2 - emitir parecer sobre os relatórios e balancetes do Administrador da ASSOCIAÇÃO, para posterior discussão da Assembléia Geral.

e - indicar um de seus membros para substituir o Administrador ou o Suplente em seus impedimentos.

f - nomear, juntamente com o Administrador, os membros das Comissões de Obras, de Segurança ou outras comissões que vierem a se formar.

2.5 - Os ASSOCIADOS, que exercerem funções na ADMINISTRAÇÃO, não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO, nos atos regulares de sua gestão e competência estatutária, respondendo, entretanto, civil e criminalmente, quando agirem violando a lei, o Estatuto Social ou ainda se causarem danos, culposa ou dolosamente, ao patrimônio social.

CAPÍTULO III - DO ORÇAMENTO

3.1 - O Administrador da ASSOCIAÇÃO elaborará dentro dos 30 (trinta) primeiros dias de cada mês de janeiro de cada ano, o orçamento para o novo exercício, estimando as despesas e fixando a receita, preparando ainda, as contas do exercício anterior, tudo para

exame, estudo, deliberação e aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal e da Assembléia Geral Ordinária.

3.2 - Como o Loteamento é composto por coisas próprias da ASSOCIAÇÃO, coisas públicas, decretadas de uso permitido, inalienáveis e indivisíveis e por coisas de propriedade exclusiva ou privativa de cada ASSOCIADO, e, como já se definiu anteriormente, inclusive no Contrato Padrão do Loteamento, também de cada proprietário de imóvel dentro do Loteamento, mesmo que não ASSOCIADO haverá, correspondentemente, despesas gerais e despesas particulares.

3.3 - São despesas particulares aquelas que incidam exclusivamente sobre cada lote, ou residência, tais como: tributos, consertos, limpeza e manutenção. O pagamento destes gastos correrá sob a responsabilidade exclusiva e direta do respectivo proprietário do imóvel.

3.4 - São consideradas despesas gerais, ficando a cargo dos ASSOCIADOS e proprietários de imóveis dentro do Loteamento: os tributos, prêmio de seguro, consertos de qualquer natureza, edificações e conservação, tudo relativamente às coisas de propriedade da ASSOCIAÇÃO ou coisas decretadas de uso privativo, ordenados e demais encargos referentes aos colaboradores.

3.4.1 - Todos os ASSOCIADOS e proprietários de imóveis dentro do Loteamento, são responsáveis, solidária e subsidiariamente, em relação às obrigações sociais da ASSOCIAÇÃO.

3.4.2 - Cada ASSOCIADO e proprietário de imóvel dentro do Loteamento contribuirá com 1/438 avos das despesas da ASSOCIAÇÃO, fonte de recursos esses que serão destinados única e exclusivamente à manutenção da ASSOCIAÇÃO, na forma prevista neste Estatuto, observadas as exceções transitórias previstas no Capítulo VIII – Das Disposições Transitórias deste. Os lotes 01 das Quadras 01, 02, 05 e 25 não contribuirão com a ASSOCIAÇÃO, tendo em vista que os mesmos serão transferidos a ela pela Empreendedora.

3.5 - O orçamento de despesas gerais do Loteamento será fixado, anualmente, pela Assembléia Geral Ordinária e seu montante será parcelado mensalmente para efeito dos pagamentos dos ASSOCIADOS. O orçamento das despesas para o período inicial será fixado pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO que incluirá uma determinada importância para a criação de um fundo de caixa, de realização imediata, para atender as despesas com sua instalação.

3.6 - As quotas de responsabilidade de cada imóvel no custeio e pagamento das despesas gerais, sejam as normais, sejam as extraordinárias, independem de sua situação ou metragem, correspondendo assim, cada quota a um lote, tenham sido ou não efetuadas construções ou benfeitorias no local.

3.7 - As contribuições serão efetivadas adiantadamente, até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem.

3.8 - O custeio da manutenção e do consumo de eventual equipamento, máquina ou motor de propriedade da ASSOCIAÇÃO, ainda que temporariamente a serviço de apenas alguns, será levado a débito das despesas normais e gerais da ASSOCIAÇÃO e não rateadas por seus eventuais usuários, desde que seja do interesse geral do Loteamento.

3.9 - As contas de despesas gerais serão devidas, mesmo que o proprietário não resida ou não se utilize efetivamente de seu lote ou venha mantê-lo sem qualquer uso, ou ainda, mesmo que nele deixe de efetuar qualquer benfeitoria ou construção.

3.10 - O Administrador da ASSOCIAÇÃO fará, trimestralmente, a demonstração por meio de circulares, das despesas efetivadas. O eventual saldo devedor entre as contas recebidas e despesas efetivamente realizadas, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, poderá ser cobrado juntamente com as contribuições referentes ao período seguinte.

3.11 - As despesas extraordinárias de vulto e inadiáveis, com a devida aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, serão submetidas à apreciação dos ASSOCIADOS e proprietários de imóvel dentro do Loteamento por meio de circulares ou de outro meio rápido, marcando o Administrador da ASSOCIAÇÃO, de acordo com as circunstâncias, o prazo de resposta.

3.12 - 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 do Administrador da ASSOCIAÇÃO e, nos demais casos, dentro de 30 (trinta) dias.

3.13 - A partir do pagamento da primeira quota, o ASSOCIADO e proprietário de imóvel dentro do loteamento, contribuirá também para a criação de um fundo de reserva destinado a cobrir despesas extraordinárias de vulto da ASSOCIAÇÃO. Esse fundo terá o limite máximo de 50 (cinquenta) vezes o valor equivalente à taxa de manutenção mensal e será constituída de:

- a - pela contribuição de até 10% (dez por cento) sobre as despesas ordinárias orçadas para o empreendimento;
- b - pelos rendimentos produzidos pelas contas de depósitos de recursos da ASSOCIAÇÃO em estabelecimentos bancários;
- c - pelas multas e juros aplicados e cobrados de acordo com as normas aqui estabelecidas.

3.13.1 - Sempre que os valores do fundo forem superiores a 50 (cinquenta) vezes o valor equivalente à taxa de manutenção mensal, o excedente reverterá em benefício do caixa da ASSOCIAÇÃO.

3.14 - O quantitativo percentual para o fundo de reserva será cobrado conjuntamente com as contribuições para as despesas comuns.

3.15 - Todas as importâncias recebidas pela ASSOCIAÇÃO serão depositadas em estabelecimentos bancários escolhidos pelo Administrador.

3.16 - O saldo porventura existente em conta da ASSOCIAÇÃO, no caso de sua dissolução na forma da Lei, não será necessariamente devolvido aos ASSOCIADOS, mas sim utilizado conforme o que for deliberado pela Assembléia Geral.

CAPÍTULO IV - DAS CONSTRUÇÕES

4.1 - As construções e benfeitorias a serem levantadas nos lotes deverão obedecer as restrições constantes do Contrato Padrão do Loteamento.



- a - Os proprietários dos lotes deverão apresentar as plantas e projetos para aprovação do poder público, depois de previamente aprovados pela Comissão de Obras do Loteamento.
- b - Nenhuma planta ou projeto que não se enquadre perfeitamente nas condições descritas no Contrato Padrão do Loteamento e nos compromissos de compra e venda dos lotes serão aprovados pela Comissão de Obras.
- c - É vedada a construção ou manutenção nos lotes, ainda que para uso particular de galinheiros, chiqueiros e outros afins. Cães poderão ser conservados, desde que confinados nos respectivos lotes e, se de grande porte ou agressivos, em canis seguros.
- d - A Comissão de Obras da ASSOCIAÇÃO terá as atribuições:
- d.1 - 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;
- d.2 - verificar se tais plantas ou projetos se enquadram nas determinações e restrições do contrato-padrão do loteamento e aprovar ou não tais plantas ou projetos,
- d.3 - fiscalizar suas implantações e embargar aquelas cuja implantação eventualmente não estejam de acordo com os projetos aprovados, comunicando o fato à Prefeitura Municipal de Itupeva/SP.
- e - Para aprovação pela Comissão de Obras, ser-lhes-ão fornecidas as plantas necessárias ao entendimento do projeto assim como os respectivos memoriais descritivos. Uma cópia será retida pela Comissão de Obras e as demais devolvidas certificadas no caso de aprovação. Para exame e aprovação das plantas e projetos será cobrada a taxa de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), corrigidos pelo IGP-M (data base novembro/2013). Nos casos de alteração de projetos, serão cobrados apenas 40% (quarenta por cento) da taxa de aprovação acima. Alterações que abranjam mais 50% (cinquenta por cento) do projeto original serão cobradas como novo projeto.
- f - enquanto não constituída a ASSOCIAÇÃO, as funções da Comissão de Obras será exercida pela EMPREENDEDORA.

CAPÍTULO V - DAS PENALIDADES

5.1 - A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste Estatuto para qual a lei não imponha penalidade especial, tornará o faltoso passível de multa, em importância correspondente a até 10 (dez) vezes o valor equivalente à taxa de manutenção mensal, multa essa a ser aplicada por decisão da maioria dos ASSOCIADOS em Assembléia Geral que contenha esse item na pauta, ou em declaração assinada por ASSOCIADOS que representem 2/3 (dois terços) dos membros da ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das penalidades fixadas em outros itens.

5.2 - A aplicação da penalidade será comunicada pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO à parte faltosa, por escrito.

5.3 - A não observância dos prazos estipulados para a efetivação das contribuições mensais e do pagamento das quotas relativas às despesas extraordinárias implicará no acréscimo de 2% (dois por cento) do seu valor atualizado monetariamente pelo IGP-M da FGV, a título de multa e mais os juros de mora diários de 1% (um por cento) por mês, além das custas para cobrança e honorários advocatícios, se houver sua intervenção, desde já convencionados em 20% (vinte por cento) do débito atualizado.

5.3.1 - O pagamento das multas aqui previstas não dispensará o faltoso de desfazer a obra ou abster-se da prática de ato contrário à lei e a este Estatuto e ao Regulamento Interno.

5.3.2 - A ASSOCIAÇÃO, através de seu representante, com autorização judicial, deverá mandar desmanchar qualquer obra irregular à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado. Fica, outrossim, determinado que a multa a ser devida pelo inadimplente, como aqui previsto, será igual ao valor da obra a ser desmanchada, multa essa que será aplicada em dobro no caso de reincidência e, sempre a favor da ASSOCIAÇÃO.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 - Todas as despesas, quer as orçamentárias, quer as extraordinárias, bem como as multas e juros de mora serão cobrados e recebidos pelo Administrador da ASSOCIAÇÃO, na forma prevista neste Estatuto, amigável ou judicialmente.

6.2 - Esgotados os meios amigáveis de cobrança dos créditos, caberá ao Administrador da ASSOCIAÇÃO 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, desde já estipulados em 20% do valor devido e demais despesas judiciais ou extrajudiciais.

6.3 - Os casos urgentes omissos ou não previstos neste Estatuto e na legislação aplicável serão resolvidos por deliberação do Administrador da ASSOCIAÇÃO, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal.

6.4 - Para atender ao disposto no Contrato Padrão, Seção II, item 1.1 que trata dos Serviços de Manutenção do LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO "RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS", ora com o nome fantasia de "FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II" e de Decreto Municipal que permite o uso das áreas públicas e exige sua manutenção, toda operação de compra, venda ou locação relativa aos lotes que venha a ser ajustada pelos ASSOCIADOS, deverá ser comunicada por escrito à ASSOCIAÇÃO, com entrega do documento público ou particular que relatar o negócio, independente do novo adquirente ou usuário manifestar ou não seu interesse em associar-se, evitando assim que se caracterize, numa eventual falta de contribuição com as taxas da ASSOCIAÇÃO, o vedado enriquecimento sem causa.

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 eventual transação ajustada para obtenção da devida anuência da EMPREENDEDORA.

6.5 - Todos os ASSOCIADOS, inclusive os moradores e locatários, assim como seus familiares e convidados, para o perfeito funcionamento e ordem do Loteamento devem respeitar e cumprir os termos deste Estatuto e do Regulamento Interno.

6.6 - O presente Estatuto poderá ser alterado no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, em qualquer tempo, por ASSOCIADOS que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários, respeitadas ainda as condições constantes do item 6.6.1. adiante e, se a alteração importar em restrição ao direito de propriedade, só valerá quando aprovada pela unanimidade dos ASSOCIADOS.

6.6.1 - Em relação às partes públicas decretadas de uso privativo, qualquer alteração deste Estatuto somente poderá ser deliberada depois de aprovada pelo poder público competente e obedecidas às demais normas do item 6.6.

6.7 - Os inquilinos ou terceiros ocupantes, a qualquer título, são solidários e co-responsáveis juntamente com o ASSOCIADO, por todos os eventuais danos a que derem causa.

6.8 - Os ASSOCIADOS, concordam expressamente que a EMPREENDEDORA, a seu critério e por sua conta e risco, venham ou venha anexar ao LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO "RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS", ora com o nome fantasia de "FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II" outras áreas imediatamente vizinhas, aumentando o número de lotes do empreendimento, desde que sejam observadas, no mínimo, as mesmas características técnicas, o padrão de qualidade e as proporções de áreas de lazer e equipamentos constantes deste projeto.

6.8.1 - Na eventualidade de ocorrência da hipótese prevista no item 6.8 acima, todos os proprietários e titulares de direitos de aquisição dos novos lotes também ficam com direito de associarem-se à ASSOCIAÇÃO, com os mesmos direitos e obrigações dos primeiros ASSOCIADOS.

CAPÍTULO VII - DA EXTINÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

LIBRETI - JUNOIAI-SP - MICROFILME Nº
106670914

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

7.2 - No caso de extinção, competirá à Assembléia Geral Extraordinária estabelecer o modo de liquidação, o destino de seu patrimônio, nomear o liquidante e o Conselho Consultivo e Fiscal que devam funcionar durante o período de liquidação.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

8.1 - A EMPREENDEDORA assume a responsabilidade de todas as despesas do Loteamento até o exercício de 2014 inclusive, excetuando-se aquelas referentes aos concessionários de serviços públicos sempre, específicas ou relativas aos imóveis, mesmo que lançadas em nome de terceiros, importâncias essas de responsabilidade exclusiva dos respectivos proprietários.

8.2 - Até o exercício de 2016, inclusive, a indicação do Administrador da ASSOCIAÇÃO será feita pela EMPREENDEDORA;

8.2.1 - Durante o exercício de 2015, cada ASSOCIADO contribuirá com a Taxa de Manutenção Mensal Fixa, por lote, equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), corrigidos pelo IGP-M (data base novembro/2013).

8.2.2 - A EMPREENDEDORA ASSOCIADA, durante esse período, não contribuirá com seus lotes ainda não vendidos, mas se obrigam a complementar os valores que forem necessários para o perfeito funcionamento do loteamento conforme estabelecido neste Estatuto e no respectivo Regulamento Interno.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 - A partir de janeiro de 2016, a contribuição mensal de cada ASSOCIADO será apurada através de um rateio geral da previsão orçamentária do exercício, incluindo-se todos os lotes urbanizados, conforme item 3.4.2 deste Estatuto.

[Handwritten signature]

9.1.1 - Ao Administrador da ASSOCIAÇÃO, juntamente com o Conselho Consultivo e Fiscal caberá a escolha dos membros da Comissão de Obras que será formada por 3 (três) ASSOCIADOS e cujas atribuições e forma de funcionamento serão as mesmas mencionadas nas alíneas "d" e "e" do item 4.1 deste Estatuto.

9.1.2 - Será permitido à Comissão de Obras, contratar, profissional da área para a execução do trabalho, repassando-lhe os valores da taxa de aprovação de plantas e projetos.

9.2 - As taxas de manutenção mensais relativas a cada lote, será exigível a partir da data de sua aquisição ou posse, conforme Contrato Padrão do Loteamento e do Decreto Municipal, ressalvadas as exceções transitórias previstas neste Estatuto.

9.3 - Fica eleito o Foro da cidade de Jundiaí/SP como único competente para o debate de qualquer pendência relativa a este Estatuto, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Itupeva, 1º de novembro de 2013.

RECEBIMOS - JUNDIAÍ-SP - MICROFILME Nº 00070004

Administrador eleito:

Cesar Augusto Federmann

Estatuto visado pelos advogados:

Nathália Murari Federmann
OAB/SP sob o nº 292.514

Oriando Lössavaro Junior
OAB/SP nº 163.146

