



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

ESTATUTO SOCIAL

ASSOCIAÇÃO GINCO EMPRESARIAL MANHATTAN

Capítulo I DENOMINAÇÃO, SEDE E AFINS

Art. 1º - Sob a denominação de "**ASSOCIAÇÃO GINCO EMPRESARIAL MANHATTAN**", fica constituída uma Associação Civil sem fins lucrativos, sem qualquer finalidade política ou religiosa, tendo prazo de duração indeterminado e a qual reger-se-á pelo presente Estatuto e pelas disposições do Título II Capítulo II da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil brasileiro.

Art. 2º - A Associação tem foro e sede à Avenida Miguel Sutil, nº 8061, bairro Duque de Caxias II, na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, CEP 78043-375.

Art. 3º - A Associação terá atuação sobre a área do Gingo Empresarial Manhattan.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Gingo Empresarial Manhattan será constituído de 226 (duzentos e vinte e seis) unidades autônomas comerciais totalizando uma área de 252.710,02 m².

Art.4º - A Associação tem por finalidade zelar pela obediência às normas criadas pelo presente Estatuto e Regulamento desta associação e pela regulamentação das relações entre proprietários, condição essencial ao convívio cordial e harmônico; resguardar o Gingo Empresarial Manhattan e seu patrimônio da responsabilidade por atos de terceiros; administrar os serviços de vigilância, limpeza, manutenção e desenvolvimento de toda área estabelecida no Art. 3º, a fim de buscar a boa convivência dos proprietários, tranquilidade, segurança, limpeza e bem-estar no uso e gozo das áreas abrangidas pelo empreendimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Associação Gingo Empresarial Manhattan regular-se-á pelo presente ESTATUTO E REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais.

Art.5º - A Associação do Gingo Empresarial Manhattan é isenta de quaisquer preconceitos ou discriminações relativas à cor, raça, credo religioso, classe social, concepção político-partidária ou filosófica, nacionalidade em suas atividades, dependências ou em seu quadro social.

Art. 6º - A Associação Gingo Empresarial Manhattan não remunera os membros do Conselho Deliberativo; Diretoria Executiva e/ou Comissões de Trabalho, não distribuindo lucros ou dividendos a qualquer título ou sob nenhum pretexto, sendo que os excedentes de receita, eventualmente apurados, serão obrigatória e integralmente aplicados no desenvolvimento dos objetivos institucionais.

Art. 7º - A Associação tem como objetivo:



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- a) Defender os interesses comuns dos proprietários do Ginco Empresarial Manhattan, representando-os no âmbito de sua atuação e competência, perante o Poder Público, podendo em juízo ou fora dele, atuar na defesa dos seus legítimos interesses;
- b) Administrar os serviços de vigilância da área, se houver, serviços de limpeza, manutenção e desenvolvimento das áreas públicas que compreendem o empreendimento e serviços de limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas;
- c) Analisar e aprovar os projetos de construção apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no Ginco Empresarial Manhattan;
- d) Orientar, fiscalizar e fazer cumprir a observância das normas contidas no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS e legislação aplicável, impondo e cobrando as multas por infrações e aplicando as penalidades devidas;
- e) Adotar as normas de tráfego e estacionamento convenientes à comunidade do Ginco Empresarial Manhattan, orientando e fiscalizando a observância de tais normas, providenciando junto aos Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal;
- f) Diligenciar objetivando a segurança dos associados do Ginco Empresarial Manhattan, promovendo e efetivando medidas dentro de sua possível e permissível esfera de atuação, no âmbito de suas possibilidades;
- g) Zelar pela guarda, conservação, limpeza, manutenção, reparação e administração do immobilizado, obras complementares e equipamentos de infraestrutura, mesmo os de responsabilidade do Poder Público;
- h) Promover, sempre que possível e em caráter suplementar aos serviços públicos e seus concessionários, investimentos e melhoramentos de interesse comum em relação aos serviços e bens próprios, diligenciando junto aos órgãos competentes a regular prestação de serviço ao Ginco Empresarial Manhattan;
- i) Promover esforços contínuos no sentido de incrementar a qualidade de vida, a preservação ao meio ambiente, a solidariedade e a sociabilidade nas relações entre os associados e a sociedade comum;
- j) Colaborar com o Poder Público e perante ele pleitear melhoramentos de interesse e necessidade comuns;
- k) Representar, no âmbito de sua atuação, os legítimos interesses da entidade de seus associados, através de seu Presidente, em juízo ou fora dele, podendo propor ações, interpor recursos, discordar, concordar, transigir, além de defender nas contrárias;

- l) Promover o desenvolvimento comunitário do Ginco Empresarial Manhattan, visando sua integração e melhoria da qualidade de vida dos associados e desenvolvimento e valorização do empreendimento;
- m) Zelar pela guarda e conservação da área de preservação permanente (“área verde”) do empreendimento;
- n) Promover esforços contínuos no sentido de incrementar a qualidade de vida, a preservação ao meio ambiente, a solidariedade e a sociabilidade nas relações entre os associados e a sociedade comum e o desenvolvimento do entorno do empreendimento;
- o) Colaborar com o Poder Público e perante ele pleitear melhoramentos de interesse e necessidade comuns;

PARÁGRAFO ÚNICO – Para a execução dos serviços elencados nas alíneas deste Artigo, a Associação poderá contratar empresas ou profissionais especializados.

Art. 8º - As atividades-fim da Associação serão sempre promovidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis ao Poder Público, através de seus órgãos competentes, não caracterizando como responsabilidade desta, perante os seus proprietários ou terceiros, executar as obrigações de fazer, fornecimento, serviços e de natureza indenizatórias pertinentes ao Poder Público.

Capítulo II DOS ASSOCIADOS

Art. 9º - O quadro social será constituído pela **Associada Fundadora Nata** – Gincoprime Incorporações Ltda, subscritora da Ata de Constituição da Associação e empreendedora do Ginco Empresarial Manhattan; pelos **Associados Fundadores** – demais subscritores da Ata de Constituição da Associação, que são todos os que assinam o presente Estatuto e pelos **Associados Titulares** – proprietários, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre imóveis localizados no empreendimento Ginco Empresarial Manhattan, bem como sucessores dos proprietários compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos; mesmo que seus direitos sobre lotes e unidades empresariais decorram da propriedade de quinhão ou porção.

§ 1º - Os Associados Titulares ingressarão no quadro social mediante simples aquisição e/ou titularidade de lote, por efeito de qualquer manifestação de sua vontade, ou cumprimento de obrigação contratual nesse sentido, não sendo necessário pré aprovação de nenhum órgão da Associação para associar-se, bastando a comprovação junto à administração da Associação que é proprietário de lote/unidade inserido no Ginco Empresarial Manhattan.

§ 2º - Ao adquirir um imóvel no Ginco Empresarial Manhattan, seja a que título for, adquire-se também a condição de associado, bem como todos os direitos e deveres a que se submete o associado, por força legal e deste Estatuto.

§ 3º - Da mesma forma, o associado que transferir o imóvel de sua propriedade no Ginco Empresarial Manhattan ou os direitos relativos a ele, perde sua condição de associado, porém continua solidário com o adquirente em todas as obrigações porventura pendentes até o ato da transferência, podendo ser cobrado destas como principal pagador que é.

§ 4º - O associado que transferir o imóvel de sua propriedade deve comunicar por escrito à administração da Associação, bem como apresentar do respectivo instrumento de transferência com firma reconhecida para arquivamento.

§ 5º - Não há, entre associados, direitos e obrigações recíprocas.

§ 6º - A Associação através de sua administração, exigirá do novo associado a assinatura de um termo de adesão mediante conhecimento prévio do Estatuto e Regulamento das Normas Construtivas.

§ 7º - Os compromissários compradores preterem os titulares de domínio nos direitos de associação da mesma forma que os cessionários e/ou promissários cessionários preterem os cedentes ou promitentes cedentes.

§ 8º - Para fim de representação junto à Associação dos Associados Titulares que sejam cotitulares de lotes, associados pessoas jurídicas, associados casados e/ou daqueles que convivam em união estável e portem documento hábil registrado em cartório, fica estabelecido que indicarão, por escrito, aquele que os representará perante a Associação e que poderá, por conseguinte, ser eleito para ocupar os cargos eletivos.

§ 9º - Caso tal representação não seja informada por escrito à Associação, esta considerará como associado titular e representante legal, a pessoa que primeiro figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência de propriedade seguintes, registrados junto à administração

§ 10º - Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de associado, serão exercidos por apenas um representante legal devidamente registrado no contrato social como administrador ou procurador com outorga específica através de documento que possua o reconhecimento de firma do administrador à época, para representá-la junto à Associação, devendo a procuração ser renovada anualmente.

§ 11º - Ao associado pessoa jurídica é atribuída a faculdade de votar e ser votado na pessoa de seu representante legal ou procurador.

§ 12º - A pessoa jurídica que possuir dois ou mais imóveis no Ginco Empresarial Manhattan, poderá indicar, na mesma quantidade, representantes legais, podendo apenas um destes se candidatar a cargos de Diretoria Executiva e/ou Conselho Deliberativo.

§ 13º - Os associados titulares cujos direitos sobre lotes e unidades empresariais sejam exercidos em face da propriedade de quinhão ou porção (fração ideal) somente ocuparão cargos eletivos na qualidade de representantes do lote por inteiro ou da unidade empresarial como um todo, segundo as regras legais de representação.





ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

§ 14º - No caso de morte do associado titular, o sucessor legal deverá providenciar junto à Associação sua adesão na qualidade de associado. Compete à Associação, providenciar as medidas extrajudiciais ou judiciais a fim de viabilizar o pagamento de eventuais taxas em aberto.

§ 15º - Havendo demanda judicial entre o associado e a Associação ou pendências financeiras junto à empreendedora, ora Associada Fundadora Nata, o associado titular não poderá ser candidato a nenhum cargo da associação.

§ 16º - É admissível que, associados titulares e associados fundadores sejam pessoas jurídicas.

Capítulo III
DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Art. 10 - A cada associado é lícito usar, gozar e dispor de sua propriedade autônoma, singular e exclusiva, do modo que lhe convier, desde que, não prejudique os bons costumes, a boa ordem, a segurança, o sossego, a saúde, o bem-estar, não cause danos, não impeça igual direito aos demais associados e ocupantes, e, que não viole as normas legais ou as disposições deste Estatuto e/ou do Regulamento das Normas Construtivas.

Art. 11 - As propriedades autônomas poderão ser edificadas para fins comerciais ou serviços, sendo vedada a construção para fins residenciais no pavimento térreo.

Art. 12 – Cada associado será pessoalmente responsável pela conduta e proceder das pessoas de sua propriedade autônoma.

Art. 13 – Todas as reclamações ou demandas, relativas ao interesse social e ao uso e gozo das áreas inerentes ao Gincó Empresarial Manhattan deverão ser levadas formalmente ao conhecimento da administração da Associação, que determinará as providências necessárias.

Art. 14 – Além das condições e normas do presente Estatuto, o associado deverá observar e obedecer às demais estabelecidas através do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS, observadas as restrições e exceções ali contidas.

Art. 15 – Aos associados em geral são assegurados os direitos de:

- a) Frequentar a sede social e demais dependências permitidas, gozando de todas as regalias conferidas pela Associação, por este Estatuto e pelo Regulamento de Normas Construtivas;
- b) Sugerir à Diretoria Executiva e ao Conselho Deliberativo a adoção de providências úteis aos interesses da associação;
- c) Participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado, desde que atendidos os requisitos presentes neste Estatuto;

- d) Usufruir das facilidades e dos benefícios prestados pela Associação e utilizar-se dos serviços assumidos por esta;
- e) Recorrer administrativamente ao Conselho Deliberativo de eventual multa que lhe seja imposta pela administração em função do Estatuto e/ou Regulamento de Normas Construtivas, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento da multa. Da decisão, não cabe novo recurso;
- f) Participar das comissões permanentes ou temporárias;
- g) Dispor ou onerar suas respectivas unidades autônomas, bem como transferir os direitos à sua aquisição e o direito de construir ônus sobre elas, independentemente de consentimento dos demais associados, direito esse condicionado somente à anuência da empreendedora, ora Associada Fundadora Nata (Gincoprime Incorporações Ltda), quando restar ainda dívidas da(s) respectiva(s) unidade(s) junto a esta, a qual figurará como interveniente anuente nos respectivos instrumentos;
- h) Alienar, prometer vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha.

§ 1º - A Associada Fundadora Nata (Gincoprime Incorporações Ltda) poderá votar sendo-lhes atribuída o direito de voto em decorrência da metragem dos lotes que possuir, sendo que a cada 250 m² (duzentos e cinquenta) de terreno corresponde a um voto.

§ 2º - Em caso de metragem fracionada, arredonda-se o número de votos sempre para baixo.

Art. 16 – São deveres dos associados em geral:

- a) Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social e o Regulamento de Normas Construtivas;
- b) Acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais, Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo;
- c) Cumprir pontualmente taxa de manutenção mensal junto à Associação nos prazos fixados, de acordo com o resultado do rateio;
- d) Pagar à Associação, nos prazos fixados, as multas aplicadas pela Diretoria Executiva e/ou Conselho Deliberativo;
- e) Preservar o patrimônio econômico e moral da Associação;
- f) Não usar sua(s) unidade(s) autônoma(s) para atividades nocivas ou perigosas ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais associados; nem alugá-las ou cedê-las para pessoas de maus costumes ou que atentem contra as proibições constantes deste Estatuto;





ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- g) Não usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança dos demais condôminos;
- h) Não utilizar empregados da Associação, durante as suas respectivas jornadas de trabalho, em serviços particulares;
- i) Seguir estritamente a Lei Municipal de Publicidade, devendo obter licenciamento de sua identificação visual (alvará de publicidade);
- j) Comunicar obrigatoriamente à administração da Associação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a mudança do endereço, número de telefone e do endereço de e-mail utilizados para o efeito de recebimento de cobrança de taxa de manutenção, informativos, convocações e notificações, sob pena de serem consideradas válidas e perfeitas todas as correspondências, em especial as convocações para as Assembleias Gerais e documentos que lhe forem remetidos no endereço anterior;
- k) Protocolar junto à administração da Associação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data da transação, fotocópia da documentação relativa à alienação, locação, cessão ou comodato de seu imóvel, sob pena de se não o fizer, continuar a ser o responsável por todos as taxas de manutenção e/ou multas.

§ 1º - A renúncia de qualquer associado a seus direitos em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e de suas obrigações, e, principalmente, do pagamento das taxas e/ou multas a que ficar obrigado.

§ 2º - A não observância do Estatuto e/ou do Regulamento de Normas Construtivas implicará na aplicação, pela Diretoria Executiva e/ou Conselho Deliberativo, das providências que couberem no caso, extrajudiciais ou judiciais.

§ 3º - É expressamente vedado aos associados, nas assembleias e reuniões da Associação, fazerem manifestações de caráter político-partidário.

§ 4º - Os associados não respondem, nem mesmo subsidiariamente, pelas obrigações e encargos sociais da associação.

CAPÍTULO IV **DA TAXA DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTO**

Art. 17 – A taxa mensal de manutenção, devida pelo associado, será definida por rateio e será devida em função de cada imóvel adquirido no Gincó Empresarial Manhattan, independentemente de construção ou não, proporcionalmente à área total de seu lote. Ou seja, com base no valor por metro quadrado fixado no orçamento, multiplicado pela metragem da(s) área(s) do(s) terreno(s) de propriedade do associado.

§ 1º - A contribuição será devida mesmo que ocorra a paralisação da obra.

§ 2º - Os Associados Fundadores ficam isentos do pagamento de quaisquer valores, exceto quanto se tornarem Associados Titulares pela aquisição de qualquer imóvel no Ginco Empresarial Manhattan.

§ 3º - A taxa de manutenção deverá ser paga pelo(s) associado(s) titular(es) à Associação a partir da data de entrega do empreendimento.

§ 4º - O empreendimento será considerado entregue quando todas as obras de infraestrutura descritas no Memorial Descritivo estiverem concluídas.

Art. 18 – Todos os associados, independente do fato de terem ou não edificado construção no imóvel do qual é proprietário ou titular de direitos aquisitivos, se obrigam a concorrer, com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento do Ginco Empresarial Manhattan, através do pagamento das obrigações pecuniárias devidas, a partir da deliberação em Assembleia Geral.

Art. 19 – A taxa de manutenção deverá cobrir as seguintes obrigações financeiras:

- a) Todas as despesas mensais da Associação;
- b) 10% (dez por cento) das despesas mensais para a constituição de fundo de reserva;
- c) Constituição de fundo de investimentos aprovados pelo Conselho Deliberativo e/ou Assembleia Geral.

§ 1º - Os fundos de reserva serão contabilizados separadamente, em contas que os identifiquem.

§ 2º - O fundo de investimentos mencionado na alínea “c” deixará de ser formado quando atingir os valores necessários aos cumprimentos das obrigações a que for destinado.

§ 3º - Somente poderá permanecer disponível em conta bancária o saldo suficiente ao cumprimento das obrigações financeiras do mês. O excedente deverá ser aplicado no mercado financeiro com liquidez e rentabilidade.

§ 4º - O associado que alienar sua propriedade autônoma em hipótese alguma será restituído das contribuições feitas a qualquer dos fundos componentes da taxa de manutenção.

Art. 20 – Constituem despesas ordinárias da Associação:

- a) As relativas à conservação, manutenção, modernização, implementações, reparações ou reconstruções das coisas comuns, instalações e maquinários;
- b) Os salários, gratificações, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados da Associação;



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- c) Os impostos, taxas, tarifas e contribuições;
- d) As relativas ao consumo de energia elétrica, água, esgoto e telefone da administração da Associação;
- e) As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos;
- f) A taxa de administração cobrada pela administradora, se eventualmente contratada;
- g) As despesas com a realização das Assembleias Gerais;
- h) Rateios de saldo devedor de exercício e reposição do Fundo de Reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas;
- i) Qualquer outra despesa de interesse da Associação ou que se relacione com bens de sua propriedade;
- j) Outras devidamente aprovadas em Assembleia Geral.

PARÁGRAFO ÚNICO – A Diretoria Executiva, mediante aprovação do Conselho Deliberativo, poderá firmar com outras Associações e/ou Condomínios, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação melhorias e reparos nas áreas públicas (e.g. avenidas).

Art. 21 – Quem não efetuar o pagamento da taxa de manutenção no vencimento, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- b) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia e correção monetária sob índice INPC (IBGE) se atraso for superior a 90 (noventa) dias;
- c) Honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) e custas processuais se o atraso for mais de 90 (noventa) dias.

Art. 22 – Poderá a Associação, atendidas as exigências neste Estatuto, realizar investimentos no Gincó Empresarial Manhattan, tais que, por sua natureza, potencialmente representam valorização direta e/ou indireta aos imóveis do empreendimento. Tais investimentos restringem-se aos seguintes:

- a) Pintura;
- b) Aquisição de veículo para segurança;
- c) Aquisição de novos equipamentos de segurança (como CFTV, Câmeras e fiação);

d) Adequação dos computadores da administração.

§ 1º - Os custos de tais investimentos deverão ser assumidos, em função da natureza destes e de seus resultados, ou seja, valorização potencial dos imóveis, por todos os associados, independentemente da situação de seu imóvel (possuir construção, construção em andamento ou até mesmo que não possua construção).

§ 2º - O rateio dos custos provenientes desses investimentos será realizado proporcionalmente à metragem total da área do lote de cada imóvel.

Art. 23 – O associado que não efetuar o pagamento de sua parte no rateio dos investimentos, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- b) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia e correção monetária sob índice INPC (IBGE) se atraso for superior a 90 (noventa) dias;
- c) Honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) e custas processuais se o atraso for mais de 90 (noventa) dias.

Art. 24 – Todas as instalações de água, esgoto, eletricidade e telefone, de cada unidade singular e autônoma, serão de custo do respectivo associado titular proprietário.

Capítulo V DOS ÓRGÃOS ASSOCIATIVOS

Art. 25 – A Associação possui os seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho Deliberativo;
- c) Diretoria Executiva;
- d) Comissões de Trabalho.

PARÁGRAFO ÚNICO - Incumbe a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividade, estatutariamente estabelecidos, conjugarem esforços no sentido de realizar os objetivos da Associação.

Art. 26 – Os membros dos órgãos da Associação não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome desta, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias. Entretanto respondem civil e penalmente perante a Associação quando agirem com dolo, culpa, violação da lei ou do Estatuto e/ou Regulamento de Normas Construtivas desta, respeitado o devido processo legal.



Art. 27 – Qualquer cargo eletivo, obrigatoriamente, somente poderá ser ocupado por um associado, seja marido, esposa, companheira, desde que devidamente considerado proprietário do imóvel, sendo elegível apenas um dos proprietários do imóvel ou imóveis, se porventura possuírem mais de um. Poderão ser ocupados também pela associada fundadora nata e/ou associados fundadores, independente destes serem proprietários de imóveis.

Art. 28 – Independente do tipo da perda de mandato, o membro de qualquer um dos órgãos da associação, ficará impedido de participar como candidato a novo cargo eletivo por um período de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se o prazo a partir da data de desligamento.

Art. 29 – Até a ocupação de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento, a eleição dos membros dos órgãos associativos será entre os Associados Fundadores apenas. Após tal volume de ocupação, estes convocarão Assembleia Geral para eleição conforme o presente Estatuto.

§ 1º - Entende-se por ocupação das unidades autônomas as quais possuam edificação, ou seja, construção finalizada comprovada por "habite-se" emitido pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Os associados titulares devem no prazo de 10 (dez) dias apresentar o "habite-se" emitido pela Prefeitura Municipal à administração da Associação.

§ 3º - A convocação de Assembleia Geral para eleição entre os associados titulares se dará conforme disposto no artigo 32 ou anteriormente a ocupação de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento, a critério dos associados fundadores, ou seja, conforme sua discricionariedade, podendo ser dispensado edital de convocação.

§ 4º - Quando a eleição for entre os associados fundadores, estes podem dispensar o edital de convocação e/ou outras formalidades.

§ 5º - Poderá ser dispensado o edital de convocação e/ou outras formalidades também quando a eleição for entre os associados fundadores e estes estarem todos presentes na Assembleia Geral.

§ 6º - Caso por algum motivo, não seja possível algum dos Associados Fundadores participar(em) da eleição ou de qualquer outra deliberação até a ocupação de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento:

- a) Outro Associado Fundador poderá o representar, sem necessidade de procuração ou qualquer formalização, sendo necessário somente que conste em ata;
- b) Os Associados Fundadores, excetuando-se o associado fundador impossibilitado, poderão escolher outra pessoa física ou jurídica para substituir o impossibilitado permanentemente.

§ 7º - Inclui-se na hipótese do § 6º acima casos de morte, invalidez ou incapacidade de algum dos Associados Fundadores.

§ 8º - A Assembleia Geral mencionada no *caput* do presente artigo deverá deliberar também sobre a alteração de endereço da sede da Associação.

§ 9º - O mandato dos membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo é de 02 (dois) anos a contar da Assembleia Geral que os elegeram.

SEÇÃO A – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 30 – A Assembleia Geral é o órgão soberano da Associação, sendo constituída por todos os associados dela, no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias.

§ 1º - A Assembleia Geral reunir-se-á:

- a) Ordinariamente uma vez por ano dentro dos 04 (quatro) primeiros meses do ano civil para apreciar, aprovar e deliberar, em caráter final, as contas do exercício anterior;
- b) Ordinariamente uma vez a cada 02 (dois) anos para eleger a Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo;
- c) Extraordinariamente quando convocada na forma prevista neste Estatuto.

§ 2º - Compete à Assembleia Geral:

- a) Eleger, quando for o caso, os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo;
- b) Eleger, quando for o caso, os membros da Diretoria Executiva;
- c) Appreciar, aprovar e deliberar, em caráter final, as contas do exercício anterior;
- d) Appreciar e deliberar sobre a Proposta Orçamentária apresentados pela Diretoria Executiva e aprovados pelo Conselho Deliberativo.

§ 3º - Antes de submetidas à Assembleia Geral Ordinária, as contas do exercício anterior deverão ser previamente apreciadas pelo Conselho Deliberativo, com emissão do respectivo parecer.

§ 4º - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam aos associados, inclusive os ausentes, bem como aos demais órgãos sociais.

§ 5º - As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembleia Geral.

§ 6º - As deliberações serão tomadas por meio de voto.



§ 7º - As Assembleias Gerais poderão ser presenciais, na modalidade "virtuais" ou híbridas.

Art. 31 – Os votos dos associados serão indivisíveis e tomados de acordo com os seguintes critérios:

- a) Os votos são proporcionais à metragem total da área do imóvel, sendo que a cada 250 m² (duzentos e cinquenta) de terreno corresponde a um voto;

§ 1º - Considerando o disposto na alínea supra, para saber o número de votos que detém o associado titular, deve-se calcular: área total do imóvel dividida por 250. Exemplo: Área total do lote 750 m² dividido por 250 = 3 votos.

§ 2º Caso o resultado do cálculo mencionado acima seja fracionado, deve-se arredondar sempre para menos. Exemplos:

- 600 m² dividido por 250 = 2,40, ou seja, 2 votos;
- 900 m² dividido 250 = 3,60, ou seja, 3 votos;
- 1300 m² dividido por 250 = 5,20, ou seja, 5 votos.

- b) Cada associado fundador terá direito a um voto, independentemente de ser proprietário de unidade;

- c) A associada fundadora nata terá direito, além das disposições adiante consignadas, a tantos votos quantos sejam suas unidades independentes, podendo ou não fazer uso deste direito a seu único e exclusivo critério, devendo seguir o disposto no parágrafo primeiro do presente artigo.

Art. 32 - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente da Diretoria Executiva, ou, na ausência deste, pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local da sua realização, bem como a Ordem do Dia a ser debatida.

§ 1º - O Presidente do Conselho Deliberativo poderá convocar a Assembleia Geral Ordinária, caso o Presidente da Diretoria Executiva retarde por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

§ 2º - O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de sua realização, através de publicação em jornal de expressiva circulação na comarca da sede da Associação e/ou envio de mensagem eletrônica (e-mail, SMS, *WhatsApp* ou outra modalidade similar), a todos os associados.

§ 3º - Nos casos de Assembleias Gerais anteriores a ocupação de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento, o edital de convocação e outras formalidades podem ser dispensadas, conforme previsto neste Estatuto.



§ 4º - Nos casos de Assembleias Gerais anteriores a ocupação de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento, dispensa-se a convocação ou comunicação aos associados titulares, devendo os Associados Fundadores comunicarem os demais associados o resultado das Assembleias Gerais.

§ 5º - O edital referido no *caput* e no § 3º, deverá, desde logo, consignar horários diferentes para a instalação da Assembleia Geral em primeira e segunda convocação.

- i. Exceção-se do disposto nos §§ 1º a 3º supra, os primeiros 180 (cento e oitenta) dias após o registro da Associação no Serviço Notarial e Registral competente, podendo as Assembleias Gerais ocorrer sem publicação prévia de edital com participação somente da Associada Fundadora Nata e Associados Fundadores.
- ii. Inclui-se na hipótese acima, as Assembleias Gerais Extraordinárias para alteração de Estatuto Social e/ou Regulamento de Normas Construtivas dentro dos primeiros 180 (cento e oitenta) dias após o registro da Associação no Serviço Notarial e Registral competente.
- iii. No caso acima – participação somente da Associada Fundadora Nata e Associados Fundadores – as votações poderão ocorrer por maioria absoluta.

§ 6º - Em segunda convocação, a Assembleia poderá instalar-se no mesmo dia da primeira convocação, trinta minutos após.

§ 7º - O edital de convocação da Assembleia Geral, convocada para eleger os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo, deverá conter os procedimentos e prazos para registro dos candidatos aos cargos. Caso o edital seja omissivo quanto a tais informações, deverão se inscrever com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, junto ao Presidente do Conselho Deliberativo ou a quem este deliberar a função, indicando a qual cargo pretende concorrer.

§ 8º - O não preenchimento correto e completo da cédula anulará o voto.

§ 9º - A Assembleia de Constituição da presente Associação não se sujeitará à regra disposta nos §§ 1º a 3º desse Artigo.

Art. 33 – A Assembleia Geral será instalada seguindo ordem de preferência: Pelo Presidente da Diretoria Executiva, ou na sua ausência, por seu representante ou pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto legal.

§ 1º - O Presidente da Diretoria Executiva convidará um Secretário e, se for o caso, tantos outros necessários para a realização dos trabalhos.

§ 2º - Irão compor a Mesa da Assembleia: O Presidente da Diretoria Executiva, o Presidente do Conselho Deliberativo e o(s) Secretário(s) convidado(s).

§ 3º - Somente poderão votar, os associados regularmente registrados nos livros sociais até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização das Assembleias e que estejam adimplentes com suas obrigações perante a Associação, ou seja, com as taxas de manutenção mensais em dia.

§ 4º - No caso de débitos negociados, é necessário que o associado titular esteja adimplente com as parcelas da referida negociação, a fim da emissão da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa.

§ 5º - É permitido o voto por procuração pública ou particular com reconhecimento de firma, desde que o procurador represente apenas um outorgante.

Art. 34 – Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação, especialmente:

- a) Alteração ou reforma do Estatuto Social e/ou Regulamento de Normas Construtivas, após parecer do Conselho Deliberativo;
- b) Em última instância, apreciar e retificar, total ou parcialmente, quaisquer atos e decisões do Conselho Deliberativo ou da Diretoria Executiva;
- c) Durante a realização das Assembleias, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;
- d) Destituir, coletivamente, o Conselho Deliberativo, a Diretoria Executiva ou isoladamente qualquer um de seus membros em casos de mau gerenciamento, improbidade administrativa e/ou não satisfação dos interesses sociais, ressalvado sempre o direito de defesa dos membros;
- e) Dissolver a Associação conforme previsto no Capítulo VIII deste Estatuto.

§ 1º – A votação da Assembleia Geral será feita por escrutínio secreto quando:

- a) Forem julgadas a destituição dos membros do Conselho Deliberativo ou da Diretoria Executiva;
- b) Salvo deliberação em contrário, quando da eleição dos membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo.

§ 2º - Nos demais casos, que não elencados no parágrafo anterior, a votação será feita pela forma que deliberar a Assembleia Geral.

§ 3º – As deliberações referentes ao disposto na alínea “d” do *caput* do presente artigo serão tomadas, necessariamente, por 2/3 (dois terços) dos votos presentes em Assembleia convocada especialmente para o fim previsto em tais alíneas.



§ 4º - As deliberações referentes ao disposto na alínea "a" do *caput* do presente artigo serão tomadas, necessariamente, por 2/3 (dois terços) dos votos, com a presença mínima de 60% (sessenta por cento) dos associados.

§ 5º - Nas demais matérias, ressalvado o disposto nos § 3º e § 4º supra, a decisão poderá ser tomada pela maioria simples dos votos presentes.

§ 6º - Para a destituição coletiva do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva ou isoladamente qualquer um de seus membros, exige-se o voto de maioria absoluta dos associados.

§ 7º - O processo para a destituição de qualquer membro de um dos órgãos da associação, possuidor de cargo eletivo por força de eleição em Assembleia Geral deverá obrigatoriamente, ter o seguinte rito:

- a) Será nomeado pelo Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho Deliberativo uma comissão processante composta por 3 (três) membros dentre os ocupantes de cargos do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva;
- b) A comissão será dirigida por um coordenador escolhido entre os nomeados e terá 30 (trinta) dias para realizar as diligências necessárias para apuração dos fatos;
- c) Para deliberar a destituição, a comissão deverá ter, dentre os 3 (três) membros, 2 (dois) votos a favor da destituição, devendo dessa forma, o Conselho Deliberativo convocar Assembleia Geral Extraordinária de imediato para a deliberação dos associados sobre a destituição.

§ 8º - O membro que for submetido ao processo de destituição terá direito à ampla defesa, em todas as fases, inclusive na Assembleia Geral. Porém, da decisão desta não caberá recurso.

Art. 35 – A Assembleia Geral Extraordinária instalar-se-á em primeira convocação com presença mínima de metade mais um dos associados e em segunda com qualquer número, comprovando-se o número de associados através de lista de presença com assinatura.

Art. 36 – Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio, pelo Secretário da Mesa, e, a respectiva Ata, assinada pelos membros da Mesa, deverá ser aprovada imediatamente após o encerramento dos trabalhos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, delegando poderes a três associados presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la, ficando-lhe cominado nesse caso o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a entrega na administração da Associação.

SEÇÃO B – DO CONSELHO DELIBERATIVO





ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

Art. 37 – O Conselho Deliberativo, soberano em suas resoluções, é o órgão representativo dos associados, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da Associação, excluindo unicamente os privativos da Assembleia Geral, constituindo-se com competência de acordo com que constar neste Estatuto.

§ 1º – O Conselho Deliberativo será composto por 5 (cinco) membros efetivos e até 5 (cinco) membros suplentes.

§ 2º - Os candidatos aos cargos de ambos os Conselhos não poderão inscrever-se através de seus mandatários, porém, estes últimos poderão representá-los na respectiva Assembleia de eleição.

§ 3º - Ocorrendo empate entre candidatos ao mesmo cargo, será apurada nova votação para aquele cargo e, caso ocorra novo empate, a decisão será através de sorteio, devendo constar na ata todo o processo de desempate.

Art. 38 – Os membros efetivos e suplentes do Conselho Deliberativo eleitos tomarão posse em reunião do próprio Conselho, a qual deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias após a realização da eleição.

§ 1º - O Conselho Deliberativo não tem funções executivas; fica assegurado, porém, aos Conselheiros o direito de solicitar informações à Diretoria Executiva, mediante requerimento escrito dirigido ao Presidente desta última.

§ 2º - Quando a substituição for temporária, tão logo o membro efetivo reassuma sua vaga, o suplente voltará para a suplência, mas se a substituição for definitiva, o suplente ocupará a vaga até o final do mandato do conselheiro efetivo que for substituído.

§ 3º - É permitida apenas uma reeleição dos conselheiros e respectivos suplentes.

§ 4º - Salvo no caso do Artigo 29 deste Estatuto.

§ 5º - O mandato dos membros do Conselho Deliberativo é de 02 (dois) anos a contar da Assembleia Geral que o elegeu.

Art. 39 – Compete ao Conselho Deliberativo:

- a) Estabelecer anualmente diretrizes e metas, apontando os investimentos prioritários e estabelecendo um planejamento detalhado de ações que visem a melhoria e readequação do Gincó Empresarial Manhattan às exigências de seus associados e frequentadores, devendo a Diretoria Executiva observar tais diretrizes e determinações seguindo exatamente o planejamento elaborado;
- b) Deliberar sobre os casos omissos nesse Estatuto;
- c) Aprovar previamente qualquer reforma do Estatuto Social e Regulamento de Normas Construtivas a ser submetida à Assembleia Geral, sendo que caso não seja aprovada pelo Conselho Deliberativo, a proposta da reforma não poderá ser submetida à Assembleia Geral;



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- d) Aprovar ou não aprovar o relatório do Diretor Tesoureiro;
- e) Autorizar a realização dos investimentos, a aquisição, construção, alienação de bens imóveis e operação que importem na constituição de ônus reais sobre bens da Associação ou comprometimento para esta de natureza financeira, submetida após a Assembleia Geral;
- f) Instruir penalidades por infração dos associados aos dispositivos do Estatuto Social e de seu regulamento;
- g) Criar novas categorias de associados;
- h) Interpretar este Estatuto e suprir suas omissões, quando necessários, salvo os Privativos da Assembleia;
- i) Apreciar e julgar os recursos administrativos, no prazo de 10 (dez) dias contados do protocolo de defesa do associado titular, de eventual multa imposta a estes pela administração em função do Estatuto e/ou Regulamento de Normas Construtivas;
- j) Apreciar o Relatório Financeiro até o final do primeiro semestre de cada ano, o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa e contas apresentadas pela Diretoria Executiva, e, se tiver, o Relatório de Auditoria Independente e sobre eles emitir seu parecer para posterior deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos.

§ 2º - O Diretor Presidente da Diretoria Executiva terá direito a comparecer nas reuniões do Conselho Deliberativo.

Art. 40 – O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

- a) Ordinariamente nos primeiros quatro meses do ano civil de cada ano ou por convocação de seu Presidente para praticar os atos previstos no artigo anterior, alíneas “e”, “g” e “h”;
- b) Extraordinariamente para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social da Associação desde que por convocação do Presidente do Conselho Deliberativo ou de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Deliberativo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas reuniões do Conselho Deliberativo, cada conselheiro tem direito a um voto, independentemente da área do terreno de que ele seja proprietário ou comissário comprador. Cabe ao Presidente do Conselho Deliberativo o voto de qualidade em caso de empate.

Art. 41 – Competência dos membros do Conselho Deliberativo:

I – Compete ao Presidente:



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- a) Convocar Assembleias Gerais na hipótese do § 1º do artigo 32;
- b) Convocar as reuniões do Conselho e presidi-las;
- c) Representar o Conselho Deliberativo perante os demais órgãos da Associação e associados;
- d) Nomear Conselheiros para o relato de processos a serem apreciados pelo Conselho, exceto nos casos de processos de destituição de membros com cargos eletivos;
- e) Nomear Comissões de Conselheiros e/ou associados para a realização de trabalhos específicos. Essas comissões e/ou associados devem reportar ao Presidente do Conselho para a prestação de contas sobre andamentos e resultados alcançados;
- f) Decidir sobre a ordem dos trabalhos de cada reunião observado a antiguidade e importância de cada matéria.

II – Compete ao Vice-Presidente:

- a) Substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos temporários.

III – Competem aos 1º, 2º e 3º Secretários:

- a) Votarem nas reuniões do Conselho Deliberativo, tendo cada membro secretário direito a um voto;

§ 1º - O Conselho Deliberativo manter-se-á em exercício até a posse dos novos membros.

§ 2º - As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos.

Art. 42 – São direitos dos Conselheiros:

- a) Oferecer proposições, discutir, votar e ser votado;
- b) Solicitar informações de interesse de seus representados e da Associação à Diretoria Executiva, mediante requerimento escrito, dirigido ao Presidente do Conselho Deliberativo e entregue na administração da Associação ou no e-mail que o Conselho mantiver junto ao endereço eletrônico nesta, para que esta questione a Diretoria Executiva;
- c) Propor assuntos para discussão e deliberação junto ao Conselho na primeira reunião seguinte à proposta, ficando a inclusão do tema na pauta condicionada à apresentação de requerimento escrito, entregue nos termos do inciso anterior, no mínimo 10 (dez) dias antes da sua realização;

- d) Usar da palavra, observada a ordem de inscrição e a ordem quando pedida;
- e) Responder, quando no andamento das discussões tiver seu nome mencionado;
- f) Pela ordem e pelo tempo determinado pelo Presidente do Conselho, indagar sobre o andamento dos trabalhos sobre a inobservância das disposições deste Estatuto e sobre erros existentes em documentos ou ata de reunião;
- g) Examinar quaisquer papéis ou documentos existentes nos arquivos da Associação, desde que pelo exame seja haja nos moldes da alínea "b" deste artigo;
- h) Requerer a convocação do(s) membros da Diretoria Executiva ou membros do Conselho Deliberativo para a prestação de esclarecimentos, ficando a providência condicionada à aprovação do Presidente do Conselho Deliberativo.

Art. 43 – Serão eleitos membros do Conselho Deliberativo os mais votados, até completar o número de vagas; serão suplentes os demais, na ordem de votação, igualmente até preencher-se o número de vagas.

§ 1º - Os membros suplentes preencherão as vagas do Conselho na falta de algum conselheiro efetivo e quando convocados pelo Presidente do Conselho Deliberativo, de acordo com a ordem de eleição realizada em Assembleia Geral.

§ 2º - A substituição poderá ser temporária ou definitiva.

§ 3º - Vagando o cargo de Presidente, o seu sucessor deverá ser eleito dentro de 30 (trinta) dias em reunião extraordinária do Conselho Deliberativo. O eleito completará o mandato de seu antecessor.

Art. 44 – O Conselho Deliberativo reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social, desde que por convocação:

- a) do Presidente do Conselho Deliberativo;
- b) de 2/3 (dois terços) do Conselho Deliberativo, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado, ou ainda, do Diretor Presidente, se este solicitar tal convocação por escrito ao Presidente do Conselho Deliberativo e este último não fizer no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo requerimento.

Art. 45 – O Conselho Deliberativo será dirigido pela respectiva Mesa, integrada pelo Presidente, Vice-Presidente, 1º, 2º e 3º Secretários.

§ 1º - Compete ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos momentâneos ou temporários.

§ 2º - Compete ao 1º Secretário secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas, manter a correspondência do Conselho e substituir o Presidente nos casos de ausência dele e do Vice-Presidente.



§ 3º - Compete ao 2º Secretário colaborar com o 1º Secretário e substituí-lo em suas faltas ou impedimentos momentâneos ou temporários.

§ 4º - Compete ao 3º Secretário colaborar com o 2º Secretário e substituí-lo em suas faltas ou impedimentos momentâneos ou temporários.

Art. 46 – O Conselheiro eleito que não comparecer a 02 (duas) reuniões consecutivas sem justificção escrita encaminhada à Mesa do Conselho Deliberativo ou a 04 (quatro) reuniões consecutivas, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato. A justificção deverá ser feita até 5 (cinco) dias após a respectiva reunião.

PARÁGRAFO ÚNICO - O comparecimento dos Conselheiros às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro próprio ou ata de reunião.

Art. 47 – Compete ao Presidente do Conselho ou na sua ausência, ao seu substituto, determinar a expedição de editais e circulares de convocação do Conselho, indicando a pauta da reunião que, depois de publicada será imutável, salvo nova convocação.

PARÁGRAFO ÚNICO - A convocação dos conselheiros deverá ser feita com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência. Poderá ela ser feita por carta e/ou mensagem eletrônica (e-mail ou outra modalidade similar), bem como afixação no quadro de avisos da administração da Associação.

Art. 48 – As reuniões do Conselho Deliberativo serão abertas em primeira convocação com a presença de todos os conselheiros efetivos e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a hora fixada, com no mínimo 3 (três) deles.

§ 1º – O Conselho Deliberativo somente poderá decidir com a presença mínima de 04 (quatro) dos Conselheiros, no exercício de seu mandato.

§ 2º – As reuniões do Conselho Deliberativo, salvo decisão em contrário, poderão ser assistidas por membros da Diretoria e associados em geral.

§ 3º - O Diretor Presidente da Diretoria Executiva poderá intervir na discussão, sem direito a voto ou designar um Diretor para prestar esclarecimentos sobre a matéria em discussão.

§ 4º - Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local; as deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas, para todos os efeitos legais e estatutários.

SEÇÃO “C” – DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 49 – A Diretoria Executiva da Associação é o órgão executivo com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, constituindo-se e com competência de acordo com que constar neste Estatuto.

§ 1º - A Diretoria Executiva é composta por 03 (três) membros, sendo eles:

- a) Diretor Presidente;
- b) Diretor Tesoureiro;
- c) Diretor Secretário.

§ 2º - Os membros deverão ser eleitos em Assembleia Geral.

§ 3º - O Conselho Deliberativo poderá, a seu critério, aumentar o número de diretores, desde que entenda como necessário para a mais eficiente administração da Associação, desde que aprovado em Assembleia Geral.

§ 4º - A Associação será administrada por uma Diretoria com mandato de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

§ 5º - Os membros da Diretoria Executiva eleitos tomarão posse em reunião da própria Diretoria, a qual deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias após a realização da eleição.

§ 6º - Os Membros do Conselho Deliberativo poderão ser convocados a assumirem cargos na Diretoria em caso de vacância destes, sem, que, contudo, se faça necessária nova eleição da Diretoria Executiva até o final do mandato em vigência.

Art. 50 – No caso de afastamento temporário de um Diretor:

- a) Desde que não superior a 90 (noventa) dias, este será substituído por um conselheiro deliberativo convocado pelo Presidente do Conselho Deliberativo para tanto com as mesmas competências e atribuições daquele diretor que está sendo substituído.
- b) Se o afastamento for superior a 90 (noventa) dias ou se ocorrer mais de 02 (dois) afastamentos a cada 6 (seis) meses, o Diretor perderá automaticamente o cargo e o mandato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ocorrendo a perda definitiva do mandato do Diretor, inclusive no caso de destituição, assumirá o cargo em definitivo, até o término do mandato da Diretoria, um conselheiro deliberativo escolhido pelos membros do Conselho.

Art. 51 – À Diretoria Executiva fica atribuída todos os atos de gerência administrativa, executiva, financeira e fiscal da atividade social, competindo-lhes, precipuamente:

- a) Representar ativa e passivamente a Associação, em juízo ou fora dele, em todo e qualquer órgão junto a toda e qualquer pessoa;
- b) Contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho;
- c) Organizar o relatório das atividades, com a prestação de contas e balanço do exercício anterior, bem como a proposta orçamentária para o ano em curso,



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

encaminhando tais documentos até o final do primeiro trimestre para apreciação do Conselho Deliberativo;

- d) Nomear Comissões de Trabalho, com funções especificadas no ato de tal nomeação, sendo que tais Comissões serão órgãos auxiliares da Diretoria e os Membros daquelas demissíveis, por deliberação da Diretoria;
- e) Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto, do Regulamento de Normas Construtivas e das deliberações das Assembleias Gerais;
- f) Promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos associados, pelos serviços de limpeza, manutenção, vigilância e todos os demais previstos neste Estatuto e no Regulamento de Normas Construtivas, bem como efetuar os respectivos pagamentos aos empregados e terceiros por ela contratados.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica facultado à Diretoria Executiva contratar e rescindir contratos com terceiros para executar os serviços que a Associação se obrigar.

Art. 52 – A representação ativa ou passiva da Associação será exercida pelo Presidente, ou, em caso de ausência ou impedimento do Presidente, pelos outros dois Diretores.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Diretoria poderá, outrossim, nomear procuradores, que representarão a Associação ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, podendo os referidos procuradores praticar todos os atos previstos em mandato. À exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula "*ad judicium*", todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados. Para a constituição de procuradores, a Associação será representada na forma prevista no *caput* deste artigo.

Art. 53 – A Diretoria Executiva reunir-se-á, ordinariamente a cada trimestre ou quando houver necessidade maior, hipótese devidamente justificada aos Diretores feita pelo Presidente e, extraordinariamente quando convocado pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros da Diretoria, respeitando-se também os períodos de férias, feriados ou acordo entre os membros da Diretoria Executiva.

Art. 54 – As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples dos membros eleitos presentes, cabendo ao Presidente, também, o voto de qualidade em caso de empate.

§ 1º - As deliberações da Diretoria Executiva, que não são de competência exclusiva de seu Presidente, somente poderão ser tomadas com a presença de 02 (dois) membros.

§ 2º - A participação de associados em reuniões da Diretoria Executiva fica restrita a convite feito pelo Diretor Presidente ou se o assunto for de interesse do associado.

Art. 55 – Compete ao Diretor Presidente:

- a) Representar a Associação, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;

- b) Convocar Assembleias Gerais;
- c) Contratar e demitir funcionários da Associação;
- d) Encarregar-se dos assuntos pertinentes a toda administração da Associação, inclusive assuntos jurídicos;
- e) Representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Deliberativo, podendo intervir na discussão, sem direito a voto ou designar um Diretor para prestar esclarecimentos sobre a matéria em discussão ou quando solicitado;
- f) Convocar qualquer poder da Associação, inclusive a Assembleia Geral ou reunião do Conselho Deliberativo, se o Presidente deste último não atender a seu requerimento escrito no prazo de 05 (cinco) dias a contar da respectiva solicitação;
- g) Convocar e presidir as reuniões de Diretoria;
- h) Rubricar todos os livros da Associação pertinentes à Diretoria Executiva e assinar as atas de Reuniões da Diretoria;
- i) Assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou de responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros documentos que importem em responsabilidade da Associação;
- j) Autorizar, juntamente com Diretor Tesoureiro ou o Diretor Secretário, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços a que a Associação esteja obrigada;
- k) Elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Deliberativo;
- l) Assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa;
- m) Nomear e demitir os membros da Comissão de Trabalho, criadas pela Diretoria;
- n) Nomear, em conjunto com qualquer dos Diretores, procuradores que representarão a Associação em juízo ou fora dele.

Art. 56 – Compete ao Diretor Tesoureiro:

- a) Organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria da Associação;





ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- b) Substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Presidente, em caso de ausência, vaga ou impedimento;
- c) Representar a Associação ativa ou passivamente em conjunto com Diretor Presidente;
- d) Organizar e dirigir todos os serviços da administração da Associação;
- e) Promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões de Diretoria;
- f) Manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- g) Controlar, mediante registro em livro próprio, o número de associados, à medida em que estes lhe forem apresentando os respectivos títulos definitivos ou de compromisso de aquisição de propriedade, anotando a área do terreno e/ou da construção e a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- h) Encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da Associação, em especial os relacionados a pessoal, transporte, bem como assuntos jurídicos;
- i) Proceder ao cadastro de bens patrimoniais da Associação em livro próprio ou fichas;
- j) Promover a arrecadação de todas as receitas cabíveis à Associação, pelos serviços por ela prestados aos associados;
- k) Assinar, juntamente com o Diretor Presidente, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação;
- l) Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie pertencentes à Associação;
- m) Manter em depósito bancário ou em aplicação de papéis do mercado financeiro que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da Associação, mantendo em caixa estritamente o quanto a Diretoria entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da Associação;
- n) Proceder à escrituração contábil e financeira da Associação, por si, por funcionários da Associação ou por terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade;
- o) Efetuar o pagamento de despesas previamente autorizadas;
- p) Efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva;

- q) Tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da Associação;
- r) Nomear e demitir funcionários de sua área de atuação, sempre em comum acordo com o Diretor Presidente, respeitadas normas;
- s) Apresentar à Diretoria, mensalmente, balancete do movimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas desta, vencidas e não realizadas, bem como as que estiverem por vencer;
- t) Elaborar e assinar, na forma e prazos previstos neste Estatuto, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Deliberativo.

Art. 57 – Compete ao Diretor Secretário:

- a) Representar a Associação ativa e passivamente em juízo ou fora dele, em conjunto com o Diretor Presidente ou substituto deste;
- b) Substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Tesoureiro, em caso de vaga ausência ou impedimento;
- c) Supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no Ginco Empresarial Manhattan, fiscalizando a obediência daquelas ao constante no projeto aprovado;
- d) Decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções, não especificados neste Estatuto ou no Regulamento de Normas Construtivas;
- e) Estabelecer as normas regulamentadoras e supervisionar o pessoal de vigilância, se houver;
- f) Encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos associados referentes ao trânsito no Ginco Empresarial Manhattan;
- g) Promover, dirigir e orientar a integração social dos associados, através de atividades socioculturais.

Art. 58 – Ocorrendo destituição, renúncia ou cassação de qualquer Diretor, será outro eleito pelo Conselho Deliberativo. Ocorrendo perda ou renúncia do cargo por parte do Diretor Presidente da Diretoria Executiva, assumirá a direção da Associação o Presidente do Conselho Deliberativo até a posse do seu substituto.

§ 1º - O novo Diretor será eleito dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - O Diretor assim eleito terá seu prazo de mandato até o previsto para o Diretor que esteja substituindo.






ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

Art. 59 – São obrigações comuns a cada Diretor, além das inerentes ao cargo:

- a) Coordenar os trabalhos das Comissões criadas para desenvolvimento das atividades inerentes à Diretoria para qual tiver sido eleito;
- b) Responder, em até 05 (cinco) dias úteis, dentro de sua área de atuação, as demandas da Associação, especialmente reclamações e solicitações;
- c) Observar estrita confidencialidade relativa a informações obtidas em razão do exercício.

Art. 60 – A perda automática do mandato do diretor ocorrerá:

- a) Ao diretor que deixar de comparecer a 03 (três) reuniões consecutivas sem a devida comunicação escrita ou seis reuniões alternadas, independentes de justificadas. A comunicação com justificativa deve ser feita aos demais diretores, por escrito, no prazo máximo de 05 (cinco) dias após a respectiva reunião;
- b) Ao diretor que deixar de ser proprietário de bem imóvel no Ginco Empresarial Manhattan.

SEÇÃO “D” – DAS COMISSÕES DE TRABALHO

Art. 61 – Denomina-se Comissão de Trabalho o grupo de proprietários convidados pela Diretoria Executiva da Associação para colaborar com funções específicas e estabelecidas no ato de sua criação.

§ 1º - As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por associados, cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro “Coordenador” de tal Comissão.

§ 2º - O “Coordenador” se reportará à Diretoria Executiva e não terá nenhum poder de representatividade legal que possa obrigar a Associação seja a que título for.

Capítulo VI DA EXCLUSÃO E DEMISSÃO DOS ASSOCIADOS

Art. 62 – Nesta Associação a exclusão e/ou demissão dos associados somente se fará pela venda, doação, perda ou outro ato que o associado deixe de ser proprietário de unidade(s) do Ginco Empresarial Manhattan.

Capítulo VII DO EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Art. 63 – O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A proposta orçamentária deve consignar as previsões da Receita e Despesas e deverá ser apresentada ao Conselho Deliberativo no prazo previsto neste Estatuto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Não sendo apresentada a Proposta de Orçamento em tempo hábil, ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vieram a ser

decididas na forma do presente Estatuto, poderá o Conselho Deliberativo determinar a repetição do orçamento anterior, devidamente reajustado com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

Art. 64 – A receita da Associação para a consecução de seus objetivos sociais será oriunda das seguintes fontes:

- a) Taxa de manutenção paga pelos associados titulares em decorrência dos serviços por ela prestados;
- b) Multas por descumprimento do Estatuto e Regulamento Interno;
- c) Locação e cessão de bens de seu patrimônio;
- d) Propagandas em mídias organizadas e geridas pela Associação, bem como eventos;
- e) Contribuições e doações.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda receita da Associação deverá ser revertida para o cumprimento do objetivo desta, elencados neste Estatuto.

Art. 65 – A Despesa da Associação abrangerá com os devidos detalhes:

- a) as previsões de pagamento dos empregados da Associação;
- b) o pagamento de serviços a serem executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva;
- c) a conservação normal dos bens do patrimônio social;
- d) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição;
- e) os gastos decorrentes da existência da Associação, seu funcionamento e sua administração.

Art. 66 – O Conselho Deliberativo examinará, modificando o que julgar conveniente, e votará a Proposta Orçamentária que vigorará no exercício, competindo à Diretoria Executiva diligenciar para seu rigoroso cumprimento.

Art. 67 – A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação do Conselho Deliberativo e mediante proposta fundamentada da Diretoria Executiva, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da Associação e Parecer do Conselho Deliberativo.

§ 1º - Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.



§ 2º - Excepcionalmente, serão admitidos serviços de emergência, não previstos no Orçamento. Em ocorrendo tal situação e desde que seu custo seja superior a 10% (dez por cento) da Proposta Orçamentária em vigor, deverá ser comunicado ao Presidente do Conselho Deliberativo, para que este, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho Deliberativo para apreciação da matéria. Nessa reunião, deverá comparecer o Diretor Presidente, que justificará a despesa e indicará também os recursos para a respectiva cobertura.

Art. 68 – Ao final de cada ano será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício.

PARÁGRAFO ÚNICO - Poderão ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente sempre que convier aos interesses sociais.

Capítulo VIII **DA DISSOLUÇÃO DA ASSOCIAÇÃO**

Art. 69 – A Associação será dissolvida com a aprovação de 85% (oitenta e cinco por cento) da totalidade dos associados, em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal deliberação.

Art. 70 – Deliberada a dissolução da Associação, a Assembleia Geral decidirá, também, sobre a eleição do liquidante, bem como destinação do patrimônio líquido da Associação.

Capítulo IX **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 71 – O patrimônio da Associação será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela Associação e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de associados ou terceiros. Nenhum dos associados é titular de cota ou fração ideal do patrimônio da Associação.

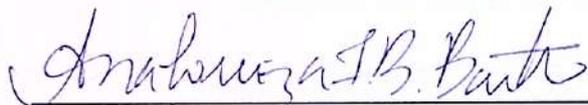
PARÁGRAFO ÚNICO – A alienação de bens imóveis e a constituição de ônus reais de garantia sobre bens sociais dependem de prévia autorização de Assembleia Geral, especialmente convocada para tal fim.

Art. 72 – A Associação não será, em hipótese alguma, responsabilizada por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, acessórios ou quaisquer outros bens que permaneçam nas garagens, nas áreas privativas e comuns ou dentro dos veículos, renunciando os associados, inquilinos ou visitantes, expressamente, a qualquer tipo de reclamação, ação, indenização civil, inclusive por acidentes pessoais ocorridos nas dependências da Associação.

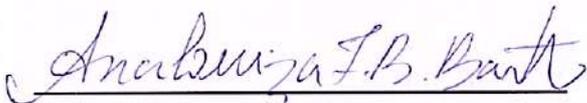


Art. 73 – Todas as questões oriundas do presente Estatuto serão resolvidas de forma definitiva no foro de Cuiabá-MT.

Cuiabá-MT, 28 de fevereiro de 2022.



ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH
Diretor Presidente



Visto do Advogado

OAB/MT nº 25.882/0

Ana Luiza Ferro Braz Barth

ANEXO I – REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS

Capítulo I

GENERALIDADES

Art. 1º - A Associação Ginco Empresarial Manhattan regular-se-á pelo ESTATUTO, presente REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais.

Art. 2º - Essas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

Art. 3º - O Ginco Empresarial Manhattan é composto de lotes empresariais que poderão ser edificados para fins comerciais ou serviços, sendo vedada a construção para fins residenciais no pavimento térreo.

Art. 4º - As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado têm a finalidade principal de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) Proteger os adquirentes contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a(s) propriedade(s);
- b) Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
- c) Manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas;



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

- d) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daqueles referentes ao uso do solo, como daqueles referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes neste Regulamento, que instruiu o registro imobiliário destas unidades;
- e) Cuidar para que os associados titulares das unidades mantenham a conservação destas;
- f) Promover uma adequada proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um bem-estar geral dos frequentadores, não só dos proprietários, como da vizinhança;
- g) Promover o desenvolvimento comunitário do empreendimento, visando a integração de seus frequentadores e proporcionando-lhes uma boa qualidade de vida na comunidade;
- h) Promover a manutenção das servidões de passagem situadas nos lotes, e que sejam de benefício comum, existentes ou que venham a ser instituídas.

Art. 5º - Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes do Ginco Empresarial Manhattan.

Art. 6º - A prestação dos serviços de vigilância não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da empreendedora (Gincoprime Incorporações Ltda) ou da Associação, por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.

Art. 7º - Os serviços de manutenção dos lotes a que se refere este Regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, sendo esta obrigação do associado titular proprietário do imóvel.

Art. 8º - A desobrigação dos associados quanto ao presente Regulamento somente se dará pela venda, doação, perda ou outro ato que o associado deixe de ser proprietário de unidade do Ginco Empresarial Manhattan.

Capítulo II DOS USOS

Art. 9º - Será autorizada a instalação de qualquer atividade permitida pela legislação municipal, ressalvadas as disposições deste Regulamento.

Art. 10 - Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente (Multa C).

Art. 11 - Não é permitida a construção de edificações comércio de ferro velho e sucata, serviços de manutenção de frotas e garagens de empresas de transportes e equipamentos pesados, depósito de resíduos industriais, ou atividades nocivas (Multa C).

Capítulo III **DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

Art. 12 - A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento são efetuadas pela Associação Ginco Empresarial Manhattan.

§ 1º - Todos os projetos de construção ou modificação da edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para a aprovação da Associação, que verificará o cumprimento das disposições do presente Regulamento.

Art. 13 - Somente o associado titular adimplente com as suas obrigações registraes (escritura ou contrato registrado no cartório competente) e pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

§ 1º – Deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação, Declaração de Nada Consta da empreendedora do Ginco Empresarial Manhattan (Gincoprime Incorporações Ltda), bem como a Declaração de Nada Consta da Associação.

§ 2º – Somente poderá dar a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, os associados que estejam em dia com suas obrigações perante a Associação ou com os débitos negociados e adimplente com as parcelas da negociação, a fim da emissão da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, bem como estejam em dia com a empreendedora do Ginco Empresarial Manhattan.

Art. 14 - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer à Associação:

- a) 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico com a RRT (Registro da Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto;
- b) 01 (uma) cópia do contrato de aquisição registrado no cartório da circunscrição imobiliária da unidade ou cópia da escritura do imóvel.

§ 1º - O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta baixa, ao menos dois desenhos de cortes e fachadas, planta de cobertura e a planta de situação/ localização.

§ 2º - Na planta de cortes deverá ser indicada a LNT (linha natural do terreno) e a planta de situação as curvas de nível do terreno, que também poderão ser apresentadas em folha independente dos demais projetos.

§ 3º - Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas.

§ 4º - Caso o Setor de Aprovação de Projetos da Associação julgue necessário, serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais.

Art. 15 – Aprovado o projeto, o associado titular deverá fornecer duas cópias do projeto à Associação. Sendo uma em mídia (CD ou DVD) para retenção e arquivo da associação e outra impressa para ser devidamente certificada e posteriormente encaminhada pelo associado titular à apreciação das autoridades competentes.

- a) A associação poderá adotar sistema digital para o processo de aprovação de projetos junto a associação, suprimindo a apresentação de CD ou DVD's para arquivo dos projetos aprovados.

Art. 16 - Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de uma vez o valor da cota de um lote mínimo – 250,00 m², que será pago através de boleto bancário.

PARÁGRAFO ÚNICO - O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída será considerado como um novo projeto e será cobrada uma nova taxa de aprovação.

Art. 17 – Após a aprovação do projeto será permitida a construção de tapume, barracão de apoio e muro, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra (Multa C).

Art. 18 - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pela Associação e pelas autoridades competentes, bem como as autorizações e instruções relativas à obra emitida pela Associação, devendo ser permitido à fiscalização de obras da Associação, o manuseio dos referidos documentos.

Art. 19 - A Associação poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O proprietário deverá permitir o acesso à unidade, obra ou a edificação pela pessoa designada pela Associação, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização, sujeito à multa.

Art. 20 - O associado não poderá executar obra ou serviço diferente daquele previamente aprovado no projeto submetido à análise do Setor de Projetos da Associação, sujeito à multa.

PARÁGRAFO ÚNICO - As obras ou serviços nestas condições serão considerados irregulares, sujeitas a multas e as penalidades cabíveis, bem como poderá ser oficiada

a paralisação da obra até que se regularize a aprovação do projeto junto ao Setor de Projetos da Associação.

Art. 21 - A Associação bem como a aprovação do projeto não implica na responsabilidade da Associação, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

§ 1º - A Associação disporá de uma planta geral das unidades autônomas, a qual poderá ser consultada para facilitar a localização da unidade.

Capítulo IV

DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 22 - É permitido desmembrar, lembrar e/ou desdobrar lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes, desde que respeitadas as restrições abaixo:

- a) Testada mínima do lote: 6,00m (seis metros);
- b) Área mínima do lote: 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- c) Para os lotes contíguos por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;
- d) Para os lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 23 e sendo observados os valores de testada mínima;
- e) O lote lembrado deverá obedecer a todas as normas deste Regulamento como se unidade autônoma original fosse.

§ 1º - A nova escritura, ou seja, a escritura após desmembramento ou lembramento, deverá ser apresentada juntamente à solicitação de Análise de Projeto, sendo que todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a esse novo lote.

Capítulo V

DOS RECUOS

Art. 23 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuos laterais: caso não haja abertura de portas, janelas ou outro elemento de ventilação, será dispensado o recuo, em casos de abertura para as laterais este

deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e meio), ou no caso de edificações com mais de 1 pavimento deve-se observar o que dispõe o código de obras municipal;

§ 1º - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada.

§ 2º - Quando as unidades possuírem acessos para a rua em sua frente, fundo ou lateral e/ou lotes de esquina, deverão ser observados os recuos mínimos obrigatórios de recuo frontal em ambos os acessos.

§ 3º - Deverá ser observado o código municipal do município, devendo neste caso ser adotado a norma mais restritiva.

Art. 24 - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 1,00 m (um metro) contados da alvenaria acabada (Multa B).

§ 1º - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises deverão ser cotados em plantas baixas (Multa B).

Art. 25 - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e no fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre estes (Multa C).

§ 1º - Os pergolados podem ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 3,00m (três metros) em relação à linha natural do terreno (LNT) ou executados com pilares locados sobre a linha divisória do lote.

§ 2º - No recuo frontal os pergolados ou marquises poderão ser executados em balanço obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro), contados a partir da alvenaria acabada.

Capítulo VI DAS EDIFICAÇÕES

Art. 26 - Não haverá restrição de altura de gabarito, devendo-se seguir a legislação municipal vigente quanto ao potencial construtivo da via.

Art. 27 - A área de projeção da construção principal com um ou mais pavimentos, somada a área da construção de outras edificações (edificação secundária), deverão seguir o padrão definido pela legislação municipal. (Multa C). 

Art. 28 - O coeficiente de permeabilidade do lote não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) (Multa C). 

Art. 29 - Toda edificação deverá prever estacionamentos privativos conforme a legislação municipal, não podendo apresentar como seus os estacionamentos das áreas públicas.

Art. 30 - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas não compreendidas pela edificação não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,50m (um metro e meio) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).

Capítulo VII DOS MUROS E CALÇADAS

Art. 31 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,50m (um metro e meio), porém no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada (Multa A).

Art. 32 - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal, podendo ser executados com altura máxima de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno.

§ 1º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e ter pintura, quando não houver edificação no lote vizinho (Multa A).

§ 2º - Caso o muro seja construído em bloco de concreto, não será necessário observar o disposto no §1º deste artigo.

Art. 33 - É permitido o fechamento lateral do lote e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 5,00m (cinco metros) de recuo frontal (Multa B).

Art. 34 - As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo padrão da via (Multa B).

Capítulo VIII DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 35 - As instalações elétrica, de telefonia, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas entre o poste da via pública até a edificação (Multa C).

§ 1º - As ligações provisórias deverão ser subterrâneas, não podendo ser utilizado poste ou padrão, devendo ser executada uma caixa em alvenaria ou poderá ser executada a própria instalação definitiva.

§ 2º - A ligação provisória de esgoto somente poderá ser feita no esgoto da edificação, não podendo em hipótese alguma ser utilizado o ramal dos vizinhos.



Art. 36 - As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da edificação, sobre a laje ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da edificação, de forma que não fiquem aparentes (Multa C).

§ 1º - Não é permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas (Multa B).

Art. 37 - Caso necessário, todo associado é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais nas faixas de recuo lateral do lote.

§ 1º - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

§ 2º - Os associados titulares dos lotes envolvidos deverão acordar e fixar as regras para a instalação das tubulações, por meio de instrumento formal devidamente assinado pelas partes, o qual deverá ser apresentado à Associação antes do início da instalação.

Art. 38 - As águas pluviais serão captadas em redes independentes da rede de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou boca de lobo, quando esta estiver localizada no limite da testada do lote.

PARÁGRAFO ÚNICO - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa (Multa C).

Art. 39 - Não é permitida a construção da fossa séptica nos lotes. A tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto que passa na calçada (Multa C).

Capítulo IX DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 40 - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro do lote.

§ 1º - Os tapumes deverão ser totalmente fechados, com altura mínima de 2,00m (dois metros), devendo ser executados em telha de chapa metálica e ser mantidos em bom estado de conservação até a conclusão da obra, valendo idêntica regra para o lote de apoio, que deverá ter todo o seu perímetro cercado pelo tapume (Multa B).

§ 2º - Não é permitido o depósito de material no passeio, mesmo que temporariamente, para futuro depósito interno (Multa B).

§ 3º - A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume (lote da obra e lote de apoio).



Art. 41 - É obrigatória a construção de sanitário, que neste caso deverá utilizar o esgoto do lote da obra, ou deve-se alugar banheiro químico para uso dos trabalhadores da obra, devendo ser instalado ou executado no perímetro do terreno (MultA A).

PARÁGRAFO ÚNICO – É vedada a construção do sanitário destinado a atender o canteiro de obras na unidade autônoma vizinha (MultA A).

Art. 42 - É responsabilidade do associado titular providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontrem espalhadas nas sarjetas e/ou vias públicas.

Art. 43 - A sondagem, serviços topográficos e levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do associado titular e poderão ser realizados independentemente da aprovação do projeto.

Art. 44 - Cabe ao associado titular tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água, esgoto e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Art. 45 - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria ou utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação (MultA A).

Art. 46 - É permitida a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente a autorização, a qual deverá ser apresentada à administração da Associação (MultA A).

PARÁGRAFO ÚNICO – O lote vizinho deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume e limpeza.

Art. 47 - Após a conclusão da obra, o lote vizinho deverá ser devolvida da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra (MultA C).

Art. 48 - Os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou do lote de apoio, sendo proibido o seu depósito nas calçadas ou vias públicas (MultA B).

Art. 49 - É proibido o preparo de concreto, massas para revestimentos, lavagem de equipamentos, lançamento de tinta ou qualquer outro material que comprometa a qualidade do pavimento ou das calçadas (MultA B).

Art. 50 - O canteiro de obra e o lote vizinho deverão ser mantidos limpos e os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo (MultA A).



Art. 51 - São expressamente proibidos o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais nos lotes não edificadas (Multa B).

Capítulo X DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 52 - São permitidos os serviços de movimento de terra no lote, quando vinculados à execução do projeto aprovado pela Associação (Multa A).

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original dos lotes vizinhos, alterando a integridade destes, salvo se expressamente autorizado pelo proprietário.

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo associado proprietário e/ou responsável pela obra.

§ 3º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio, caixas de passagem, tampa das caixas e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do associado titular proprietário da obra/unidade, a qual causou o dano.

§ 4º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das construções e obras vizinhas, integridade dos lotes, sistema viário, sistema de saneamento ou qualquer evento danoso, poderão ter a sua execução suspensa pela Associação, não cabendo qualquer ônus decorrente desta medida.

Capítulo XI DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Art. 53 - Antes de paralisar a obra, o associado deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existente no canteiro de obra e no lote de apoio (Multa A).

Art. 54 - A obra paralisada deverá:

- a) Manter fechado todo o seu perímetro;
- b) Manter o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação; e
- c) Manter sua área interna limpa e livre de focos de contaminação de larvas de mosquitos.

Art. 55 - O lote de apoio deverá ser imediatamente reconstituído e liberado (Multa A).



ASSOCIAÇÃO
GINCO EMPRESARIAL
MANHATTAN

Capítulo XII **DA CONCLUSÃO DA OBRA**

Art. 56 - A Associação concederá a carta de liberação para a ocupação, mediante o cumprimento dos seguintes itens:

- a) Remoção e limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente no lote e no lote de apoio;
- b) Reconstituição e liberação do lote de apoio, caso a tenha utilizado alguma unidade vizinha para este fim;
- c) Pagamento de todas as multas que foram aplicadas durante a execução da obra, caso tenham ocorrido;
- d) Apresentação do protocolo do Habite-se.

Art. 57 - Havendo o descumprimento de qualquer dos itens acima, a Associação realizará nova vistoria.

Capítulo XIII **DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

Art. 58 - O descumprimento às disposições deste regulamento acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular.

§ 1º - As multas serão aplicadas por tipo de infração, conforme previsto neste Regulamento.

§ 2º - As multas são:

- a) Multa A: 25% da cota de participação do lote mínimo de 250 m²;
- b) Multa B: 50% da cota de participação do lote mínimo de 250 m²;
- c) Multa C: 100% da cota de participação do lote mínimo de 250 m²;

§ 3º - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

§ 4º - As multas serão cobradas no boleto da taxa da associação;

Art. 59 - Constatada a infração, a Associação notificará o associado, concedendo-lhe prazo para sanar a irregularidade encontrada.

§ 1º - O prazo será informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

§ 2º - Para o recebimento do auto de infração ou imposição de multa, o associado titular poderá optar:

- a) Entrega do auto de infração ou imposição de multa ao responsável da obra por ele indicado, ou seja, preposto;
- b) Ser comunicado pessoalmente ou através de e-mail para a retirada do do auto de infração ou imposição de multa na administração da Associação em um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis.

§ 3º - A não retirada e/ou recusa do recebimento do auto de infração, não exime o associado titular da obrigação de sanar a irregularidade e do pagamento da multa.

§ 4º - Caso o associado titular não retire e/ou recuse o recebimento da imposição de multa, esta poderá ser validada e considerada eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Art. 60 - Terminado o prazo concedido no auto de infração sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada uma nova multa em valor dobrado.

Art. 61 - Nos casos em que o associado titular, reincidente ou não, for notificado pelo descumprimento às disposições desta norma e manter-se inerte após o término do prazo, a Associação poderá adotar as medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, bem como, a seu exclusivo critério, realizar os serviços necessários visando à adequação e proceder a cobrança relativa aos custos deste serviço ao associado titular responsável em seu boleto da cota de rateio das despesas.

Capítulo XIV **DISPOSIÇÕES FINAIS**

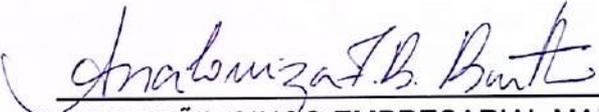
Art. 62 - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pela Associação e por qualquer associado.

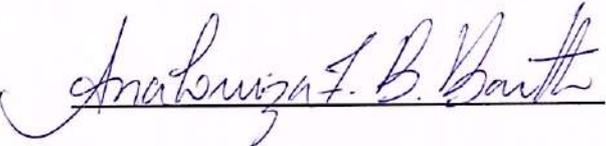
Art. 63 - A Associação se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e/ou veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Art. 64 - As presentes normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas e/ou acrescidas a qualquer momento pela Administração da Associação, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 65 - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Deliberativo.

Art. 66 - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e conseqüentemente do início da construção. Estas normas devem ser obrigatoriamente observadas por todos os associados da Associação Ginco Empresarial Manhattan.


ASSOCIAÇÃO GINCO EMPRESARIAL MANHATTAN
Diretor Presidente


Visto do Advogado
OAB/MT nº 25.882/0
Ana Luiza Ferro Braz Barth