



ESTATUTO SOCIAL

ASSOCIAÇÃO GINCO PARQUE PARANATINGA

Capítulo I

DENOMINAÇÃO, SEDE E AFINS

Art. 1º - Sob a denominação de "ASSOCIAÇÃO GINCO PARQUE PARANATINGA", fica constituída uma Associação Civil sem fins econômicos, 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, na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, CEP 78043-375.

Art. 3º - A Associação terá atuação sobre a área do empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA.

PARÁGRAFO ÚNICO - O GINCO PARQUE PARANATINGA será constituído de 849 (oitocentos e quarenta e nove) unidades autônomas totalizando uma área de 514.083,18m².

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 GINCO PARQUE PARANATINGA 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 GINCO PARQUE PARANATINGA regular-se-á pelo presente ESTATUTO E REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais.

Art.5º - A Associação GINCO PARQUE PARANATINGA 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 GINCO PARQUE PARANATINGA 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:

- a) Defender os interesses comuns dos proprietários dos lotes do empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA, 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA;
- 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA, 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA, 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA;
- 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA, 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;

PARAGRÁFO 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** – Nova Paranatinga Incorporações Imobiliárias Ltda., subscritora da Ata de Constituição da Associação e empreendedora do GINCO PARQUE PARANATINGA; 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 PARQUE PARANATINGA, 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA.



§ 2º - Ao adquirir um imóvel no empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA, 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA 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 empreendimento GINCO PARQUE PARANATINGA, 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 como um todo, segundo as regras legais de representação.

§ 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 GINCO PARQUE PARANATINGA 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;

A



- c) Participar das Assembleias Geras, 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 (Nova Paranatinga Incorporações Imobiliárias 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 (Nova Paranatinga Incorporações Imobiliárias Ltda.) poderá votar sendo-lhes atribuída o direito de voto em decorrência da metragem dos lotes que possuir, sendo que a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) 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;

AB



- 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;
- 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 providencias 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 GINCO PARQUE PARANATINGA, 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 PARQUE PARANATINGA.

§ 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 PARQUE PARANATINGA, 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:

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software Bfry Signer ou o verificador de sua preferência.



- 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;
- 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 GINCO PARQUE PARANATINGA, 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) Apreciar, aprovar e deliberar, em caráter final, as contas do exercício anterior;
- d) Apreciar 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:

§ 1º - Os votos são proporcionais à metragem total da área do imóvel, sendo que a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de terreno corresponde a um voto;

I - 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 200,00. Exemplo: Área total do lote 500 m² dividido por 200,00 = 2 votos

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

- a) 600 m² dividido por 200,00 = 3,00 ou seja, 3 votos;
- b) 900 m² dividido 200,00 = 4,50 ou seja, 4 votos;
- c) 1300 m² dividido por 200,00 = 6,50 ou seja, 6 votos.

§ 2º - Cada **associado fundador** terá direito a um voto, independentemente de ser proprietário de unidade;

§ 3º - 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, garantindo a 1/5 (um quinto) dos associados o direito de promove-la.

§ 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. Excetua-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



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 GINCO PARQUE PARANATINGA 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;



- 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:



- 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) Contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho;
- b) 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, encaminhando tais documentos até o final do primeiro trimestre para apreciação do Conselho Deliberativo;



- c) 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;
- d) Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto, do Regulamento de Normas Construtivas e das deliberações das Assembleias Gerais;
- e) 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 judícia*”, 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 ativa e passivamente a Associação, em juízo ou fora dele, em todo e qualquer órgão junto a toda e qualquer pessoa;
- 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;
- 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 PARQUE PARANATINGA, 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 PARQUE PARANATINGA;
- 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.

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 PARQUE PARANATINGA.

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 PARQUE PARANATINGA.

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, 15 de junho de 2023.


 ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH
 Diretor Presidente



Visto do Advogado

Elber Ribeiro
 OAB/MT nº 15.020/B

ANA LUIZA FERRO
 BRAZ
 BARTH:05873475113

Digitally signed by ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH:05873475113
 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=28149205000152, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH:05873475113
 Reason: I am approving this document with my legally binding signature
 Location:
 Date: 2023.08.07 19:06:25-03'00'
 Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

ANA LUIZA
 FERRO BRAZ
 BARTH:05873
 475113

Digitally signed by ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH:05873475113
 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=28149205000152, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH:05873475113
 Reason: I am approving this document with my legally binding signature
 Location:
 Date: 2023.08.25 16:34:41-03'00'
 Foxit PDF Reader Version: 12.1.1