

ESTATUTO ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO FAZENDA VICTÓRIA

CAPITULO I – DA ASSOCIAÇÃO E SEUS FINS

Artº 1º – A **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**, é constituída como Pessoa Jurídica de Direito Privado nos termos do inciso I do artigo 44 e 53 da **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002 – Código Civil**, caracterizada pela união de pessoas para fins “não econômicos”, com duração por tempo indeterminado e com personalidade jurídica distinta dos seus membros, os quais são proprietários de terrenos situados dentro do recinto cercado do Residencial “**FAZENDA VICTÓRIA**”, no Município de Porangaba, Estado de São Paulo, cuja planta e memorial descritivo foram aprovados pela Prefeitura Municipal de Porangaba, Comarca de Tatuí e é objeto do Registro 5-53.862 no Livro 2 de 19/08/2003 do Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí – São Paulo.

Artº. 2º - Podem ser associados da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** única e exclusivamente os proprietários adquirentes de lotes no residencial “**FAZENDA VICTÓRIA**”, ou, excepcionalmente, qualquer pessoa, inclusive os confrontantes, que tenha legítimo interesse na consecução dos objetivos sociais, desde que solicite por escrito e seja previamente aprovado pela Diretoria da Associação.

Parágrafo Primeiro – Os Proprietários de Lotes dentro do residencial “**FAZENDA VICTÓRIA**”, inicialmente não poderão ser excluídos da Associação com exceção dos casos onde, a critério de Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim por maioria absoluta quando houver Justa Causa em casos graves e automaticamente nos casos de alienação, cessão ou doação do lote, quando não houver manifesto interesse de manter-se associados nos termos do caput deste artigo.

Parágrafo Segundo – Os não proprietários de lotes admitidos poderão, nos termos do parágrafo primeiro, a qualquer tempo serem excluídos caso haja Justa Causa em deliberação aprovada em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim por maioria absoluta de votos dos presentes.

Artº. 3º - A **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** tem por fim promover a conservação e manutenção das áreas comuns do recinto cercado e futuramente murado do residencial (ruas, vielas, áreas de lazer, quadra poli-esportiva, jardins, portaria, rede de drenagem pluvial e outros beneficiamentos e construções, existentes ou que venham a existir), bem como prestar serviços à comunidade, tais como ronda de vigilância, controle da movimentação de pessoas e veículos, distribuição da correspondência entregue na portaria, limpeza de calçadas dos terrenos sem residência e, de um modo geral, a solicitação de providências e/ou serviços de interesse comunitário às autoridades municipais, estaduais e federais, Sabesp, Eletropaulo e Telefônica assim como;

- a) promover o conagraçamento e entendimento entre proprietários para o estabelecimento de regras, que permitam o desenvolvimento e progresso harmônico e respeitoso entre as pessoas e o ambiente;
- b) promover atividades, movimentos e ações que melhorem a qualidade de vida dos proprietários e/ou moradores das unidades autônomas;
- c) preservar e ampliar os ambientes naturais conforme legislação pertinente;
- d) realizar obras e serviços para conservação e melhoria de vias e acessos; contenção de erosões, taludes;
- e) estabelecer normas para controle de urbanização, paisagismo, utilização de espaços públicos, higiene, recebimentos de materiais e descartes de sucatas de obras, mantendo limpas e conservadas as vias e áreas comuns;
- f) zelar e tomar providências para evitar contaminações por uso indevido de agrotóxicos, inseticidas ou pesticida;
- g) promover campanhas e providências que impeçam a proliferação de insetos, animais, peçonhas e outros que possam difundir doenças ou provocar endemias;
- h) cuidar para que obras e edificações respeitem normas de segurança, limpeza e convenções estabelecidas, quanto a recuos, conservação da via, calçada e sarjetas;
- g) estabelecer normas e formas de controle que melhorem a segurança tanto de pessoas como do patrimônio;
- h) propor e fazer gestões a autoridades públicas e privadas para obtenção de benefícios e melhorias para os sócios e vizinhança, em defesa dos direitos dos associados;
- i) denunciar a autoridades competentes flagrantes desrespeito a leis e normas, como queimadas, despejos de lixo e/ou sucatas em locais indevidos; criação e/ou manutenção de animais em quantidade e condições consideradas impróprias;
- j) promover reuniões, festas e outras atividades que propiciem o conagraçamento, a solidariedade e melhore o relacionamento entre os sócios;
- k) tomar providências, inclusive de natureza legal e jurídica, para fazer cumprir este Estatuto;

L) recrutar, selecionar e manter os funcionários da portaria, da segurança e de manutenção do residencial.

Artº. 4º - O presente Estatuto atende todos os requisitos da **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil** e deverá ser objeto de aprovação em Assembléia Geral de Constituição realizada com a presença dos Proprietários de Lotes no Loteamento “FAZENDA VICTÓRIA” que deverão ser previamente convidados via correio e por meio de ampla divulgação no loteamento visando solicitar o comparecimento dos mesmos, com as prerrogativas da Cláusula Sexta do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel que são signatários.

CAPÍTULO II – DO PATRIMONIO

Artº. 5º – O patrimônio da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** se constitui e constituirá das contribuições dos seus membros, dos bens que lhe forem doados, das rendas que tiver e dos bens que adquirir.

Parágrafo Primeiro – a infra – estrutura de fornecimento de água tendo sido doado formalmente pelos empreendedores deve servir, a todos os proprietários e adquirentes dos lotes do recinto fechado do residencial “FAZENDA VICTÓRIA” e, será obrigação da associação proceder à manutenção do fornecimento de água, licenciamentos, aquisição de alvará e controle de qualidade da água e eventuais tributos que incidam, cujo custo deverá ser rateado entre todos os associados e beneficiários.

Artº. 6 – As contribuições, rendas, doações e bens da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** serão aplicados, exclusivamente, no desenvolvimento das finalidades sociais, sendo vedada qualquer forma de distribuição de lucros, devendo eles, quando existentes, permanecerem à disposição da assembléia, que os destinará ao aprimoramento dos fins sociais.

Artº. 7 – Os proprietários não respondem, solidária ou subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela administração, em nome da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**.

Artº. 8 – Os bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** serão inalienáveis, salvo se ocorrer à dissolução da mesma, oportunidade em que deverão ter a destinação que lhes for dada conforme o artigo do presente estatuto.

CAPITULO III – DOS ASSOCIADOS, SEUS DIREITOS E DEVERES.

Artº. 9 - São associados da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**, ratificando o texto do artigo 2º acima e seus parágrafos, todos os proprietários e promitentes compradores de lotes situados dentro de recinto cercado do Loteamento “FAZENDA VICTORIA”, sem distinção de raça, cor, sexo, nacionalidade ou crença religiosa, .

Artº. 10 – São direitos dos associados: a) votarem e serem votados para cargos eletivos da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**, desde que esteja quite com as suas obrigações financeiras junto à mesma; b) apresentar sugestões à Diretoria sobre os objetivos sociais; c) pedir esclarecimentos à Diretoria, relativamente a assuntos de interesse social; d) usufruir dos serviços e benefícios proporcionados pela **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**; e) participar das assembléias gerais; f) convocar assembléias gerais, nos casos previstos na artigo 27 deste estatuto e ainda;

- a) usar o imóvel do qual é proprietário como moradia e para atividades condizentes;
- b) usar e usufruir as partes da propriedade e das áreas comuns do loteamento com os demais sócios, condicionados às conveniências e interesses coletivos;
- c) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem empregados para serviços particulares ou internos a sua unidade;
- d) relatar à Diretoria qualquer irregularidade observada ou sugestões para melhorias;
- e) utilizar-se dos serviços oferecidos pela associação mediante recolhimento de respectiva taxa fixada pela Diretoria;

Parágrafo único - Sendo eleita pessoa jurídica para cargo diretivo ou do Conselho Fiscal, a mesma deverá indicar a pessoa física que irá exercê-lo.

Artº. 11 – Somente os associados quites com a tesouraria poderão votar e ser votados nas assembléias, bem como utilizar a quadra poli-esportiva e outras instalações de acesso controlado, dotadas de portas ou portões.

Artº. 12 – São deveres dos associados: a) observar rigorosamente, em benefício próprio e da comunidade, o presente Estatuto e o Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**; b) fazer constar a obrigatoriedade dos mesmos nos instrumentos particulares e/ou escrituras das propriedades que venderem no residencial “FAZENDA VICTÓRIA”; c) comparecer às assembléias; d) exercer os cargos para que forem eleitos, exceto se justificarem adequadamente a impossibilidade de os assumir; e) contribuir financeiramente para a manutenção e desenvolvimento da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO**

RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA, pagando em dia as contribuições e taxas extra votadas pelas assembléias gerais; f) pagar as cotas de rateio de manutenção, inclusive as despesas relativas ao fornecimento de água, manutenção de rede de distribuição, caixa d'água e poço artesianos, cuja permissão de uso é da Associação; g) pagar pelo consumo medido no hidrômetro na forma estipulada no Regulamento Interno.

Artº 13 – Para os fins do artigo 3, cada associado contribuirá, mensalmente, com a importância fixada pela assembléia, por lote de que for proprietário.

Parágrafo Primeiro – Os valores arrecadados, a qualquer título, serão depositados em conta bancária especial, em nome da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**.

Parágrafo Segundo – Em caso de atraso da contribuição será a mesma acrescida de correção monetária, multa de 2%, juros de 1% ao mês e caso ultrapassem 3 mensalidades também de honorários advocatícios de 20%.

CAPITULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Artº. 14 – A **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** será administrada por uma Diretoria composta de presidente, vice-presidente, 1º e 2º tesoureiro e 1º e 2º secretário, assistida por um Conselho Fiscal, composto de três membros titulares e três suplentes.

Parágrafo 1º – Somente os associados quites com as suas obrigações financeiras com a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** poderão ser membros da Diretoria e do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - As funções exercidas pelos membros da Diretoria, do Conselho Fiscal ou de qualquer outro órgão que vier a ser criado, não serão remuneradas.

Parágrafo 3º - Sem autorização expressa da assembléia geral, a Diretoria não poderá contrair obrigações, transigir, renunciar direitos, dispor do patrimônio social ou, de qualquer modo onerá-lo, excetuados os casos de simples atos de gestão.

Artº. 15 – A Diretoria e o Conselho Fiscal terão mandato de 2 (dois anos), podendo ser reeleitos; as eleições ocorrerão nas Assembléias Gerais Ordinárias dos anos pares, sendo imediata à posse dos eleitos.

Artº. 16 – Compete ao presidente: a) cumprir e fazer cumprir este estatuto e o regulamento interno da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**; b) organizar o orçamento anual da Associação, propondo os valores das contribuições mensais, que deverão ser compatíveis com o equilíbrio das finanças da Associação; c) superintender a gerência da Associação, para que ela possa atingir os seus objetivos sociais; d) autorizar a contratação, admissão e demissão das pessoas físicas e jurídicas necessárias para a execução das tarefas administrativas e outras, estipulando as respectivas condições de remuneração e de serviço; e) convocar as assembléias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; f) assinar os termos de abertura e encerramento dos livros da Associação e apor as devidas rubricas; g) autorizar compras e pagamentos; h) elaborar as circulares mensais de informação e os relatórios anuais de gestão; i) representar a Associação ativa e passivamente, em juízo ou fora dele; j) assinar, com o tesoureiro, as ordens ou cheques para pagamento das despesas e demais obrigações da Associação; k) praticar todos os atos necessários à consecução dos fins sociais da Associação; l) apresentar, anualmente, ao Conselho Fiscal e à assembléia geral ordinária, o balanço de exercício, o relatório de gestão e respectivas contas, a proposta orçamentária e os valores das contribuições mensais; m) nomear procurador para fins específicos, com os poderes de cláusula “ad judicium”.

Artº. 17 – Compete ao vice-presidente auxiliar o presidente e substituí-lo em suas faltas ou impedimentos, exercendo, então, as atribuições do cargo.

Artº. 18 – Compete ao 1º tesoureiro superintender os seguintes serviços: a) arrecadação e guarda, em banco, dos valores que pertencem ou venham a pertencer à **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**; b) pagamento de todas as obrigações, mediante assinatura dos respectivos cheques, junto com o presidente; c) serviços terceirizados de contabilidade, folha de pagamento, controle da execução orçamentária, elaboração dos balancetes mensais e do balanço anual; d) prestação de contas, através de balancetes mensais e de balanço anual; e) proposição, ao presidente, das medidas necessárias à preservação do equilíbrio orçamentário, inclusive através da elaboração das propostas de orçamento anual e dos valores das contribuições dos proprietários; f) recolhimento dos impostos, taxas e contribuições previdenciárias devidas, bem como apresentação da declaração anual do imposto de renda; g) elaboração mensal da relação dos proprietários inadimplentes; h) de um modo geral, a adoção das medidas administrativas, advocatícias e judiciais necessárias à cobrança das importâncias devidas à **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** por proprietários inadimplentes.

Artº. 19 – Compete ao 2º tesoureiro auxiliar o 1º tesoureiro, substituindo-o nas suas faltas e impedimentos, exercendo, então, as atribuições do cargo.

Artº. 20 – Compete ao 1º secretário: a) fiscalizar a elaboração das atas das assembléias gerais e outras reuniões da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**; b) manter

ordenado e escriturado o livro de atas das assembléias gerais; c) redigir ou mandar redigir a correspondência em geral e os comunicados aos proprietários; d) fiscalizar a guarda dos livros sociais, arquivos, impressos e demais documentos; e) fiscalizar a confecção e/ou aquisição dos impressos necessários; f) fiscalizar a atualização do cadastro de proprietários.

Artº. 21 – Compete ao 2º secretário auxiliar o 1º secretário, substituindo-o nas suas faltas e impedimentos, exercendo, então, as atribuições do cargo.

Artº. 22 – Compete ao Conselho Fiscal examinar e aprovar os balancetes mensais, a cada trimestre, bem como, ao fim de cada exercício, o seu balanço anual e o relatório anual da Diretoria, acompanhado das propostas orçamentárias, de reajuste das mensalidades e, se for o caso, de contribuições extraordinárias para fins específicos.

Parágrafo único – Os pareceres do Conselho Fiscal deverão ser registrados em livro de atas específico, a ser assinado pelos membros presentes em cada reunião, em número mínimo de 3 (três).

Artº. 23 – Fica facultado ao presidente criar comissões ou nomear assessores especiais para assuntos específicos, pelo prazo que julgar necessário.

CAPÍTULO V – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artº. 24 – A assembléia geral é o poder máximo da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** e as suas deliberações prevalecem sobre as dos órgãos administrativos.

Parágrafo 1º – As assembléias serão celebradas, no endereço que tiver sido indicado nas respectivas convocações.

Parágrafo 2º - Cada assembléia será precedida de convocação enviada por carta a cada proprietário, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, devendo informar, claramente, a data, hora e local da sua realização, bem como a pauta a ser discutida.

Parágrafo 3º - As assembléias gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com no mínimo metade mais um dos associados em dia com a tesouraria; caso essa convocação não reúna quorum, meia hora após haverá uma segunda convocação, que deliberará com qualquer número de proprietários presentes.

Parágrafo 4º - O presentes designarão o presidente e o secretário da mesa que dirigirá os trabalhos.

Parágrafo 5º - A pauta das deliberações das assembléias restringir-se-á aos assuntos constante da convocação.

Parágrafo 6º - O direito de voto será exercido por cada proprietário quites com a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**, na proporção de um voto para cada lote que possuir – independentemente da sua área.

Artº. 25 - Compete às assembléias gerais: a) eleger, bienalmente nos anos pares, ou quando necessário, os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal; b) destituir os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal; c) deliberar sobre o balanço, contas, relatórios anuais e propostas orçamentárias apresentados pela Diretoria; d) fixar os valores das contribuições mensais e extraordinárias, levando em consideração as informações fornecidas pela Diretoria e os pareceres do Conselho Fiscal; e) reformar, total ou parcialmente, o estatuto e o regulamento interno da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**; f) deliberar sobre aquisição, oneração e alienação dos bens patrimoniais da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**, bem como sobre o parágrafo 3º do artigo 13; g) deliberar sobre a dissolução da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** e a destinação do seu acervo, prevalecendo neste caso as disposições do artigo 30.

Parágrafo 1º - As resoluções e deliberações serão tomados, sempre, pela maioria dos votos dos associados presentes – inclusive os que se fizerem representar por procuração – sem computar os votos em branco nem os nulos.

Parágrafo 2º - As procurações deverão ser entregues ao presidente da mesa, para posterior arquivamento pela **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA**.

Parágrafo 3º - Para a destituição dos Administradores, aprovação de contas e alteração dos Estatutos será exigido o voto concorde de 2/3 dos presentes em assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de 1/3 nas convocações seguintes.

Artº. 26 – As assembléias gerais ordinárias serão celebradas anualmente, da primeira quinzena de março; as assembléias gerais extraordinárias e especiais poderão ser convocadas a qualquer tempo, pelo presidente.

Artº. 27 – Havendo pedido escrito para a realização de assembléia geral extraordinária, assinado por 10% (dez por cento) dos proprietários quites com a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL**

FAZENDA VICTÓRIA e entregue ao presidente mediante protocolo, o mesmo deverá convocá-la no prazo de 3 (três) dias; se não o fizer, os associados que assinaram a solicitação poderão fazê-lo.

CAPITULO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS

Artº. 28 – O exercício social terá a duração de 1 (um) ano, terminando no mês de fevereiro; ao fim de cada exercício, a Diretoria elaborará o respectivo balanço, submetendo-o, juntamente com as suas contas, o relatório de gestão, o orçamento anual e a proposta para fixação das contribuições do novo exercício, à apreciação do conselho Fiscal, para posterior deliberação da assembléia geral ordinária.

Artº. 29 – Será criado no prazo máximo de 01 (um) ano um regulamento interno que deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí.

Artº. 30 – Para a reforma deste Estatuto ou do Regulamento Interno deverá ser convocada uma assembléia geral especial para esse fim, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, anexando-se à convocação o inteiro teor das reformas e/ou modificações propostas, para serem objeto de deliberação pela referida assembléia com pleno e prévio conhecimento de causa por parte dos proprietários.

Parágrafo único – A assembléia geral especial de que trata este artigo deverá ser convocada pelo presidente; ou por proposta assinada por 20% dos proprietários, todos eles quites com a ***ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA***.

Artº. 31 – ***A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA*** terá prazo de duração indeterminado, podendo, todavia, ser dissolvida, em caso de insuperável dificuldade financeira ou de consecução dos seus objetivos sociais; para tanto, será preciso haver deliberação unânime dos presentes, em assembléia geral especialmente convocada para essa finalidade, pelo presidente.

Parágrafo único – Aprovada a dissolução, no mesmo ato a assembléia nomeará 5 (cinco) proprietários presentes para, na qualidade de liquidantes, liquidarem o passivo que vier a ser por eles apurado em balanço especial; o acervo social e o saldo credor que remanescer será destinado a uma instituição de caridade, a ser indicada pela própria assembléia.

Artº. 32 – Eventuais divergências na interpretação deste Estatuto e do Regulamento Interno, serão dirimidas pela Diretoria; persistindo o impasse, a matéria deverá ser submetida a uma assembléia geral.

Helio Magalhães Bittencourt
OAB/SP nº 85.234-A

Marcelo Rocha de Alencar Caldas
PRESIDENTE

Fernando Antonio Macedo Junior
SECRETÁRIO