

19FEV 064984

LUIZ RUBENS SOARES - Oficial

Anexo I da Assembléia Geral Extraordinária de 26/10/2008, com a redação consolidada, alterada na Assembléia Geral Extraordinária de 25/01/2009.

ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO FAZENDA DA ILHA

Capítulo I - Da Denominação social, sede, foro, objeto e prazo de duração.

Da Denominação Social

Artigo 1) - A Associação dos Adquirentes de Unidades no Empreendimento "FAZENDA DA ILHA", denominado "INTERLAGOS SUL" tão somente para fins de comercialização, é uma entidade, com sede e foro na cidade de Embu-Guaçu, estado de São Paulo, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, que se regerá conforme estes estatutos e pelas disposições legais aplicáveis a espécie.

Parágrafo Único - A Associação dos Adquirentes de Unidades no Empreendimento "FAZENDA DA ILHA", se regerá pelo presente Estatuto Social e disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis, para que produza o efeito legal a ela outorgado por lei, notadamente pelos artigos 53 a 61, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (novo Código Civil) e Lei nº 11.127, de 28 de junho de 2.005.

Da Sede e Foro

Artigo 2) - A sede da associação será instalada na cidade de Embu-Guaçu, Estado de São Paulo, no setor denominado "Sede Administrativa", na rua Córsega, s/n, com área de 21.688,24 m² do loteamento FAZENDA DA ILHA, objeto de matrícula número 68.218 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeceirica da Serra e seu Foro no Município de Embu-Guaçu.

Do Objeto

Artigo 3) - A Associação terá por objetivos:

- a - a manutenção, conservação e melhoria de toda a infra-estrutura do empreendimento "FAZENDA DA ILHA", existente ou que venha a ser implantada;
- b - a manutenção, conservação e melhoria das áreas de vias públicas do empreendimento "FAZENDA DA ILHA";

PRENOTADO

19FEV

061984/19

LUÍZ RUBENS SOARES - Oficial

c - a manutenção, conservação e melhoria das áreas ocupadas pelos passeios, ruas, praças, jardins, áreas de uso institucional e área do sistema de lazer, componentes do empreendimento "FAZENDA DA ILHA";

d - zelar pelo cumprimento e fazer respeitar as normas restritivas quanto ao uso e aproveitamento das diversas unidades do empreendimento "FAZENDA DA ILHA", sejam elas de ordem legal ou contratual, integrantes do registro do loteamento no Registro de Imóveis da Comarca de Itapequerica da Serra, promovendo a observância das referidas normas, administrativas e judicialmente;

e - implantar áreas de lazer tais como : clube, viveiro de plantas, jardim botânico, trilhas de recreação, viveiro de peixes, pista de "Cooper", etc., com aporte de recursos, mediante consenso de associados, em Assembléia, ou mediante aprovação da Diretoria para utilização de eventuais excedentes de caixa;

f - coordenar a implantação de melhoramentos públicos, tais como: água, luz, telefone, pavimentação, etc., inclusive os equipamentos institucionais, creche, escola e outros, no caso dos órgãos públicos não implantarem os melhoramentos no ritmo satisfatório as necessidades dos associados, de acordo com os procedimentos previstos na letra "e" supra;

g - zelar pela efetiva segurança do empreendimento, promovendo o controle de vigilância das portarias com guarda própria ou terceirizada, dotada de viaturas com sistema de rádio comunicação, operando 24 (vinte e quatro) horas por dia, inclusive coordenar o fechamento por muros ou cercas da área do empreendimento, se definido conforme item "e" supra;

h - promover a manutenção e controle de utilização das viaturas de vigilância em caso de guarda própria;

i - aprovação dos projetos de construção, modificações ou acréscimos nas unidades, conforme as restrições previstas no memorial do empreendimento, arquivado no Registro de Imóveis da Comarca de Itapequerica da Serra e nos respectivos contratos de venda e compra, desde que estes projetos, também sejam aprovados conforme a legislação vigente pertinente ao assunto;

j - controlar e manter, se existente, sistema de transporte. A adoção desse sistema de transporte poderá ser efetivada desde que estejam habitadas no mínimo 100 (cem) unidades residenciais.

PRENOTADO

17

18FEV 2006 06:08:10

k - Promover e patrocinar, quando e sempre que possível a atividade de caráter social, cultural e esportivo;

LUIZ RUBENS SOARES - Oficial

l - Representar a Comunidade de Associados junto aos poderes competentes em todos os assuntos de seu interesse;

m - Firmar convênios e parcerias com loteamentos vizinhos e poder público, visando a obtenção de melhorias e a solução de problemas comuns;

n - Colaborar com projetos sociais do município onde está localizada, divulgando e quando for o caso, arregimentando voluntários para tal fim, ficando vetado à Associação fazer doações de qualquer natureza e espécie, salvo quando aprovado em assembléia geral;

o - Manter atualizado o cadastro de identificação dos associados e de seus empregados domésticos, bem como dos demais prestadores de serviços.

Artigo 4) - Para a realização dos objetivos sociais, a Associação poderá manter quadro de funcionários próprios e/ou contratar terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, para que executem os trabalhos necessários, mediante remuneração que com eles ajustar.

Prazo de Duração

Artigo 5) - O prazo de duração da Associação é indeterminado.

Capítulo II - Do Quadro Social:

Artigo 6) - O quadro social da Associação será formado por pessoas físicas ou jurídicas, distribuídas nas seguintes categorias:

a - Associadas Fundadoras;

b - Associados Efetivos;

Artigo 7)- São denominadas Associadas Fundadoras, as empresas ILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GAFISA PARTICIPAÇÕES S.A., nova denominação da GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES e SCOPEL ENGENHARIA E URBANISMO LTDA., os quais promoveram a fundação desta Associação.

PRENOTADO

10FEV 2018

06:08

Artigo 8) - São denominados Associados efetivos as pessoas físicas ou jurídicas que sejam titulares de unidades residenciais ou comerciais, do empreendimento "FAZENDA DA ILHA", os quais desde a data da aquisição da respectiva unidade, farão suas vinculações a esta Associação, e sub-rogados nos direitos e obrigações dela decorrentes.

Capítulo III – Dos Direitos, Deveres e Impedimentos dos Associados

-DOS DIREITOS DOS ASSOCIADOS EFETIVOS

Artigo 9) - Os associados efetivos possuem os seguintes direitos, entre outros constantes destes estatutos:

- a - utilizar e usufruir de todos os serviços oferecidos pela Associação ;
- b - sugerir a Diretoria, sempre por escrito, providências úteis aos interesses sociais;
- c - participar das Assembléias Gerais, podendo votar e ser votado;
- d - convocar as Assembléias Gerais nas hipóteses previstas nos artigos 54 e 55 destes estatutos;
- e - apresentar assuntos a serem discutidos nas Assembléias Gerais.

-DOS DIREITOS E DEVERES DAS ASSOCIADAS FUNDADORAS

Artigo 10) - As associadas Fundadoras terão os mesmos direitos e deveres dos associados efetivos, devendo decidir, com exclusividade, sobre os assuntos de sua competência.

-DOS DEVERES DOS ASSOCIADOS EFETIVOS

Artigo 11) - Os Associados efetivos tem os seguintes deveres, entre outros constantes destes estatutos:

- a - cumprir e fazer cumprir as disposições destes estatutos ou regulamentos internos da Associação;
- b - acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e das diretorias;
- c - pagar as taxas de manutenção ordinárias ou extraordinárias, que lhe couber, inclusive efetuar nas épocas devidas, o pagamento das despesas com implantação e

19FEV 2012

06798472

LOUIZ RUGENS SOARES - Oficial

manutenção de serviços de concessionários públicos, tais como: rede elétrica, água potável, água pluvial, manutenção de paisagismo, etc.;

d - dar integral desempenho as obrigações que lhe forem atribuídas pela diretoria, quando indicado para participar de comissões de trabalhos para a Associação;

e - participar, gratuitamente, de qualquer cargo da Associação para o qual for eleito, salvo motivo justificado;

f - zelar para o bom nome da Associação.

DOS DEVERES DAS ASSOCIADAS FUNDADORAS

Artigo 12) - As Associadas Fundadoras, enquanto não alienarem ou prometerem a venda das respectivas unidades, têm os mesmos direitos e deveres dos Associados Efetivos, conforme discriminado no Artigo 10.

DOS IMPEDIMENTOS DOS ASSOCIADOS EFETIVOS

Artigo 13) - Os Associados Efetivos são impedidos dos seguintes atos, além dos demais constantes destes estatutos:

a - praticar atividades contrárias aos objetivos da Associação;

b - utilizar o nome da Associação sem poder para tal, e sem autorização expressa da mesma, para a prática de atos em benefício próprio, ou em atividades políticas, religiosas ou para fins lucrativos.

DOS IMPEDIMENTOS DAS ASSOCIADAS FUNDADORAS

Artigo 14) - As associadas fundadoras estão sujeitas ao mesmo impedimento enunciados no artigo 13, retro, além dos demais constantes destes Estatutos.

Capítulo IV – Da Administração

Artigo 15) - A Associação terá os seguintes órgãos:

a - DIRETORIA;

b - CONSELHO FISCAL;

PRENOTADO

19FEV

064984

LUIZ RUBENS SOARES - Oficial

c - ASSEMBLÉIA GERAL;

-DA DIRETORIA

Artigo 16) - A Associação será dirigida por uma diretoria composta de 07 (sete) membros, eleitos em assembléia geral, assim designada:

a - Diretor Presidente;

b - Diretor Vice-Presidente e Administrativo;

c - Diretor Financeiro;

d - Diretor de Infra-Estrutura;

e - Diretor Social;

f - Diretor de Novos Projetos;

g - Diretor de Segurança.

Artigo 17) - O mandato da Diretoria é de 2 anos, a contar da data da Assembléia geral que a elegeu, podendo seus membros, que exercerão as funções sem qualquer remuneração, ser reeleitos.

Artigo 18) - A diretoria reunir-se-á ordinariamente, no mínimo, uma vez por mês, e, extraordinariamente, sempre que os interesses da associação o exigirem, lavrando-se ata dos trabalhos em livro próprio.

Artigo 19) -A Associação poderá nomear procuradores, com poderes específicos e prazo de validade, devendo o mandato ser outorgado por dois dentre os diretores, sendo necessariamente um deles o "Diretor Presidente", agindo tal procurador em conjunto com qualquer dos diretores.

Artigo 20) - É vedada à delegação de poderes pelos diretores, para a prática dos atos que lhe competirem pelo presente estatuto, ressalvado o disposto no Artigo 19.

Artigo 21) - À Diretoria incumbe todos os atos da gerencia Administrativa e Executiva, que deverão sempre ser exercidos no sentido de dar desenvolvimento a Associação, e permitir-lhe a consecução de seus objetivos sociais.

PRENOTADO

19FEV 2019 064984

Artigo 22) - Compete a Diretoria:

- LUIZ RUBENS SOARES - Oficial
- a - cumprir e fazer cumprir as disposições dos estatutos da Associação do regulamento interno, e das deliberações das Assembléias Gerais, aplicando as sanções previstas, podendo cobrá-las extrajudicialmente ou judicialmente;
- b - efetuar as despesas necessárias à administração da associação, mediante plano de previsão orçamentária, salvo emergenciais;
- c - promover a arrecadação de todas as receitas cabentes a associação;
- d - tomar todas as providências referentes à administração da Associação;
- e - aplicar aos associados, as penalidades previstas nos estatutos da Associação e no regulamento interno;
- f - fazer anualmente, o relatório das atividades da Associação, no período, com a prestação de contas, balanço do exercício e com proposta orçamentária para o ano seguinte, submetendo tais documentos à apreciação de conselho fiscal e da assembléia geral;
- g - dotação da verba destinada a cada área de atuação;
- h - elaboração das atas de todas reuniões com as comissões de trabalho.

Artigo 23) - As resoluções da diretoria, quando tomadas em reuniões desta, serão estabelecidas por maioria de seus membros presentes, cabendo um voto a cada diretor. No caso de empate, ao Diretor-Presidente caberá o voto de desempate.

Artigo 24) - Ao Diretor Presidente Compete:

- a - representar a Associação, ativa e passivamente, em juízo, ou fora dele, investido de todos os poderes para tanto necessários, inclusive de transigir, acordar, receber, dar quitação e receber quitação, nos termos deste estatuto;
- b - coordenar e supervisionar a administração da Associação, dando cumprimento as suas finalidades;
- c - convocar e presidir as reuniões da Diretoria e as Assembléias Gerais;

19FEV 2015

06/98/25

d - assinar, juntamente, com o diretor financeiro, cheques, ordens de pagamento, títulos cambiários em geral, e quaisquer outros contratos e documentos que importem em responsabilidade financeira da Associação;

e - elaborar, juntamente com os demais membros da diretoria, o Relatório Anual a ser apresentado a Assembléia Geral;

f - assinar, juntamente com o diretor financeiro, o balanço social, devidamente elaborado e assinado por técnico em contabilidade.

g - Formalizar a contratação e rescisão de contrato do pessoal e de serviços, juntamente com o Diretor da área.

Artigo 25 - Ao Diretor Vice-Presidente e Administrativo compete:

a - executar as tarefas de apoio e subsidiárias as atividades do Diretor-Presidente, que forem por este expressamente designados, gerenciando todas as atividades administrativas da associação;

b - secretariar, elaborando as respectivas atas, as reuniões da diretoria e as Assembléias Gerais, quando convidado;

Artigo 26) - Ao Diretor Financeiro compete:

a - dirigir os serviços financeiros, cuidando dos valores e fundos da Associação.

b - executar o controle da cobrança, judicial e extrajudicial;

c - assinar juntamente com o Diretor-Presidente, cheques, ordens de pagamento, títulos cambiários em geral e quaisquer outros documentos que importem em responsabilidade financeira da associação;

d - Supervisionar o trabalho da tesouraria e da contabilidade;

e - proceder a escritura contábil e financeira da Associação, por si ou por terceiros contratados pela associação, sob sua supervisão, inclusive a auditoria financeira, contábil e de sistemas;

f - apresentar a diretoria, mensalmente, balancetes do movimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da Associação, inclusive as vencidas e não pagas e as que estiverem por se vencer;

g - elaborar o balanço e prestação de contas a serem submetidos à assembleia geral.

Artigo 27) - Ao Diretor de Infra-Estrutura compete:

a - administrar os serviços de manutenção da infra-estrutura, bem como todo o patrimônio, móvel e imóvel da Associação;

b - aprovar a contratação de serviços, acompanhando e avaliando o fornecimento de mão de obra, através de medição e relatórios de execução;

c - providenciar e acompanhar os pedidos de ligações junto às concessionárias de serviços públicos;

d - executar novos projetos aprovados pela diretoria ou assembleia geral;

e - examinar, aprovar os projetos e acompanhar a execução de novas residências, quanto a adequação ao empreendimento;

f - gerir a zeladoria do empreendimento.

Artigo 28) - Ao Diretor Social compete:

a - organizar eventos esportivos e de lazer, acompanhando e gerenciando os mesmos ;

b - regulamentar e administrar o uso das áreas de lazer;

c - buscar recursos financeiros a serem aplicados na área social da associação junto a iniciativa privada ou pública;

d - Promover e executar atividades filantrópicas, dentro ou no entorno da Associação, prestando relatórios sociais que serão a seu tempo contabilizados;

Artigo 29) - Ao Diretor de Segurança compete:

a - organizar, gerenciar, administrar, controlar e aprovar a contratação dos serviços de segurança no empreendimento;

b - regulamentar, implementar e administrar o sistema de segurança e controle de acesso;

19FEV

064984

c - aprovar a contratação de serviço acompanhando e avaliando o desempenho do sistema implantado concernente a segurança do loteamento. - Oficial

Artigo 30) - Ao Diretor de Novos Projetos compete:

a - representar a Associação perante órgãos e entidades públicas e concessionárias de serviços públicos, ou se fazer representar, na aprovação de projetos de implantação de melhoramentos;

b - elaborar, analisar e dar parecer sobre projetos de execução de obras e implantação de melhoramentos;

Artigo 31) - Em caso de dúvidas sobre eventual atribuição de algum membro da Diretoria, caberá ao Diretor Presidente dirimi-la.

Artigo 32) - Em suas faltas e impedimentos temporários, ou em vacância de algum cargo diretivo, os membros da Diretoria substituir-se-ão da seguinte maneira:

a - o Diretor Presidente pelo Diretor Vice-Presidente Administrativo;

b - quaisquer dos Diretores pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor Vice-Presidente Administrativo, desde que por indicação do Diretor Presidente;

c - o Diretor Vice-Presidente Administrativo por quaisquer dos Diretores, observada a seguinte ordem: Diretor Presidente, Diretor Financeiro, Diretor Social, Diretor de Infra-Estrutura e Diretor de Novos Projetos;

d - No caso específico do Diretor Financeiro este será substituído pelo Diretor Vice-Presidente Administrativo.

Artigo 33) - No caso de vaga ou impedimento por um período superior a 6 (seis) meses, de um dos cargos da Diretoria, será convocada a Assembléia Geral para deliberar sobre a substituição.

Parágrafo Único - Os Diretores permanecerão em seus cargos até a escolha e posse de seus sucessores.

-DO CONSELHO FISCAL

19FEV 2018

067.984.78

Artigo 34) - A Associação terá um Conselho Fiscal constituído por 3 (três) membros, eleitos bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária, dentre os Associados efetivos.

LUÍZ RUBENS SOARES - Oficial

Artigo 35) - Ao Conselho Fiscal compete :

a - examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes da Associação, emitindo parecer;

b - emitir parecer sobre o Balanço Geral, e proposta orçamentária elaborada pela Diretoria, bem como sobre as contas que devam ser prestadas por aquela em Assembléia geral;

c - reunir-se-ão sempre que convocados pela diretoria;

Artigo 36) - Os membros do Conselho Fiscal, desempenharão suas funções e atribuições, sem qualquer remuneração.

-DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 37) - A Assembléia é o órgão máximo deliberativo da Associação constituída pelos Associados Efetivos, que reunirem condições estatutárias, para a participação das mesmas e pelas Associadas Fundadoras.

Artigo 38) - As Assembléias Gerais serão Ordinárias e Extraordinárias.

Artigo 39) - A Assembléia Geral Ordinária será instalada, anualmente nos 03 (três) meses que se seguirem ao término do exercício social, tendo por objetivo, entre outros constantes destes estatutos :

a - apreciar e deliberar sobre o relatório anual e as contas da Diretoria, quanto ao exercício anterior ;

b - eleger e destituir os membros da Diretoria, do Conselho Fiscal e Comissão Consultiva, quando for o caso.

Artigo 40) - A Assembléia Geral Extraordinária será instalada quando os interesses da Associação a exigirem.

PRENOTADO

19FEV 2019

064.984.29

LUÍZ RUBENS SOARES - Oficial

Artigo 41) - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os associados, bem como aos demais órgãos sociais, inclusive aos associados ausentes às mesmas.

Artigo 42) - As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas, ou modificadas, por outra Assembleia Geral.

Artigo 43) - As Assembleias Gerais serão convocadas pela Diretoria, por meio de seu presidente, mediante edital, que mencionará dia, hora e local de sua realização, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em jornais de grande circulação, na região metropolitana da grande São Paulo, e deverá constar, expressamente, os assuntos a serem debatidos na ordem do dia.

Artigo 44) - O referido edital será enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da realização da respectiva Assembleia a todos os associados, através de cartas enviadas para os endereços que tenham sido fornecidos, por escrito, pelos associados a Associação, responsabilizando-se os associados efetivos pelos não recebimentos, caso não tenham alterado o respectivo endereço em caso de mudança.

Artigo 45) - Dos editais de convocação deverão constar além das matérias a serem discutidas e votadas na Assembleia, também a indicação da data e hora da segunda convocação.

Artigo 46) - A Assembleia Geral será instalada em primeira convocação com a presença de, no mínimo 50% (cinquenta por cento), dos associados com direito a voto, e, em segunda convocação, com o comparecimento de qualquer número de associados, com direito a delas participarem, sendo que, em primeira ou segunda convocação, as deliberações serão tomadas por maioria simples de votos, com exceção do disposto no presente estatuto.

Artigo 47) - As Assembleias serão realizadas na sede da Associação ou em outro local pré-determinado e constante do edital de convocação, e dos trabalhos serão lavradas Atas no respectivo livro.

Artigo 48) - As Assembleias serão instaladas e presididas pelo Diretor Presidente, ou, na sua falta, por qualquer dos demais diretores.

Parágrafo Único - O Presidente da Assembleia convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

PRENOTADO

19FEV 2019

06498420

Artigo 49) - A cada associado corresponde um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

LUIZ RUBENS SOARES - Oficial

Artigo 50) - Nas Assembléias Gerais será permitida a representação de associado procurador, sendo que, cada procurador somente poderá representar nas Assembléias Gerais, no máximo de 03 (três) mandantes.

Artigo 51) - Os associados, para participarem das Assembléias Gerais e terem direito a voto nas mesmas, deverão estar quites com todas as suas obrigações perante a Associação, especialmente as taxas de manutenção, devidas até o mês da realização das respectivas Assembléias, inclusive.

Artigo 52) - Os associados Efetivos, quando pessoas jurídicas, deverão ser representadas nas Assembléias Gerais, por seus representantes legais, ou por procuradores especialmente constituídos.

Artigo 53) - No caso de uma unidade ser adquirida por duas ou mais pessoas, deverão os respectivos adquirentes designar entre si, um procurador que os represente nas Assembléias Gerais, correspondendo, sua participação, a um único voto.

Parágrafo Único - Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, designado o representante dos adquirentes, para participar das Assembléias Gerais, tal fato deverá ser comunicado expressamente a Diretoria da Associação, até quando da realização de qualquer Assembléia.

Artigo 54) - Caso a Assembléia Geral Ordinária não seja convocada pela Diretoria no prazo estabelecido no artigo 39, os Associados Efetivos que representem no mínimo 1/5 do quadro social, com direito a voto, poderão convocá-la.

Artigo 55) - Os Associados Efetivos representantes de, no mínimo 1/5 do quadro associativo, com direito a voto, poderão convocar, a qualquer tempo, Assembléias Gerais Extraordinárias, para deliberar sobre matérias do interesse da Associação. Os Associados Efetivos que representem o quorum citado, considerando necessária a instalação da Assembléia deverão requerer a Diretoria para que esta proceda a convocação da reunião. Caso os Diretores não providenciem os editais em 30 (trinta) dias, nem justifiquem esta atitude, a Assembléia, então, será convocada pelos próprios Associados Efetivos, obedecidos aos demais preceitos de instalação e deliberações previstos nestes estatutos.

-DA COMISSÃO CONSULTIVA

PREFNOTADO

19FEV 2019

06498431

Artigo 56) – A Comissão Consultiva será constituída por 5 (cinco) membros eleitos bialmente pela Assembléia Geral Ordinária, dentre seus associados efetivos com direito a voto.

Parágrafo Único – À Comissão Consultiva compete atuar em conjunto com a Diretoria para:

- a- fazer cumprir o Estatuto da Associação;
- b – atuar junto aos demais associados buscando seus anseios e transformando – os sempre que possível em recomendações para a Diretoria;
- c - divulgar seu trabalho e o da Diretoria aos associados, mantendo um canal constante de comunicação entre a Diretoria, a Comissão e os Associados;
- d – aos membros da Comissão Consultiva não haverá qualquer remuneração.

Capítulo V – Das Taxas de Manutenção e das Receitas

Artigo 57) - A fim de propiciar meios para o cumprimento de seus objetivos sociais, os Associados Efetivos contribuirão para a Associação com as "Taxas de Manutenção", que podem ser Ordinárias e Extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – A receita será constituída pelas taxas: ordinária, fundo de reserva e rateios, conforme o estabelecido no orçamento anual, bem como pelos valores recolhidos com multas, doações e receitas financeiras ou rendas eventuais.

Parágrafo Segundo - As "Taxas de Manutenção Ordinárias" serão aquelas, aprovadas pela Assembléia Geral, e destinam-se a atender as necessidades sociais previstas no respectivo orçamento das despesas da administração regular da Associação, devendo ser revistas, no máximo a cada 06 (seis) meses ou a qualquer tempo, se necessário.

Parágrafo Terceiro - As "Taxas de Manutenção Extraordinárias" são aquelas destinadas a atender programas especiais da Associação ou para atender a complementação das " Taxas de Manutenção Ordinárias".

Parágrafo Quarto - As "Taxas de Manutenção Extraordinárias" serão aprovadas pela competente Assembléia Geral, podendo ser estabelecidas e cobradas pela

19FEV 2019

06498422

Diretoria, a qualquer tempo que esta julgue necessário ao atendimento dos objetivos sociais, com posterior ratificação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Quinto - A verba designada como fundo de reserva, em hipótese alguma poderá ser remanejada para qualquer outro fim, senão àquele deliberado pela Assembleia Geral.

Artigo 58) - O montante da "Taxa de Manutenção Ordinária" deverá ser pago, pelos Associados Efetivos, mensalmente até o dia 15 (quinze) de cada mês.

Parágrafo Primeiro - A Associação para fazer frente ao designo social e sem objetivo de obter lucro, poderá obter receitas de festas, doações e outras formas, devendo tudo ser contabilizado conforme a lei civil e aplicado na consecução de sua finalidade.

Parágrafo Segundo - A Associação em caso de infração disciplinar de associado ou dependentes, regulada por este Estatuto ou pelo Regulamento Interno, poderá estabelecer "multas" que serão cobradas no mesmo vencimento das taxas de manutenção, inclusive, acrescentando-as toda sistemática aplicada as referidas taxas de manutenção.

Artigo 59) - A taxa de manutenção devida pelos associados, mensalmente, correspondente a cada uma das unidades residenciais ou comerciais do empreendimento "FAZENDA DA ILHA", fica desde já fixada da seguinte forma :

a - Nos Lotes Residenciais Unifamiliares o valor de 01 (uma) quota mensal;

b - Nas áreas dos setores habitacionais:

b.1 - se nelas for constituído condomínio, nos moldes da Lei 4.591 / 64, a taxa de manutenção por unidade autônoma será definida pelas Associadas Fundadoras na época própria, observando o valor máximo igual ao que esteja sendo cobrado para cada lote residencial unifamiliar ;

b.2 - se nelas forem realizadas outros loteamentos de uso residencial, as taxas de manutenção obedecerão aos valores estabelecidos para os lotes, conforme item b.1 supra.

Parágrafo Único - A taxa de manutenção será devida pelo associado efetivo, a partir da assinatura do contrato de aquisição ou promessa de aquisição da (s) respectiva(s) unidade(s).

Artigo 60) - Na hipótese de um Associado Efetivo ser o titular de direitos relativamente a mais de um lote de terreno do empreendimento "FAZENDA DA ILHA", pagará ele tantas "Taxas de Manutenção" quantos sejam os lotes de terreno de que for titular.

Artigo 61) - O não pagamento de qualquer parcela da "Taxa de Manutenção" e ou despesas/rateios e multas, Ordinária ou Extraordinária, pelo respectivo associado na data de seu vencimento, acarretará, de pleno direito, e independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra judicial, o vencimento e a exigibilidade de uma multa moratória na base de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros e correção monetária, além das despesas pela recuperação do crédito.

Parágrafo Primeiro - O não pagamento da "Taxa de Manutenção" e ou despesas/rateios e multas, Ordinária e/ou Extraordinária, implicará automaticamente e independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, no reajustamento de todo o débito vencido e não pago, bem como o vencendo e não pago, reajuste esse a ser efetuado segundo o IGPM (índice geral de preços do Mercado), verificada entre o mês do vencimento de cada parcela não paga e do mês da efetiva liquidação da dívida.

Parágrafo Segundo - A multa moratória referida neste Artigo 61 "caput", incidirá, na hipótese prevista no parágrafo anterior, sobre o montante de débito corrigido, sendo que a percentagem de tal multa será acrescida mensalmente de 1% (um por cento) para cada mês de atraso, quando o atraso se referir a mais de duas parcelas consecutivas da mencionada dívida.

Parágrafo Terceiro - Além dos encargos acima previstos neste Artigo, o Associado efetivo em atraso no pagamento das "Taxas de Manutenção" responderá pelo pagamento dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

Parágrafo Quarto - A Diretoria da Associação para cobrança das taxas em atraso, poderá se utilizar todos os meios legais e permitidos pelo direito.

Capítulo VI – Do Patrimônio Social

19FEV 2006

06/98

24

LUIZ RUBENS SOARES - Oficial

Artigo 62) - O Patrimônio da Associação será constituído pelos bens moveis e imóveis, adquiridos por compra, doação ou qualquer forma judicial, ou extrajudicial legalmente permitida e, assim também pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a titulo de contribuições de associados, de terceiros, doações ou subvenções conferidas pelos Poderes Públicos.

Parágrafo único: As doações ou ato de liberalidade, conferidos mediante encargos a serem satisfeitos pela Associação, dependem de previa aprovação pela Assembléia Geral, para que sejam aceitas, excetuadas doações de área no próprio empreendimento, que, se aceitas pela diretoria, e somente nesta hipótese, independem de aprovação nessa Assembléia.

Artigo 63) - A Alienação, permuta ou a constituição de ônus reais, referente aos bens imóveis da Associação, que constituam áreas de passeios, ruas, praças, jardins, área de uso institucional e área do sistema de lazer, somente poderá ser decidida por aprovação da maioria dos associados com direito a voto, presentes a Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente para tal fim.

Parágrafo Único - Os imóveis adquiridos através de dações em pagamento judiciais ou extrajudiciais, referentes a dívidas oriundas do não pagamento das taxas associativas, são exceções ao caput deste artigo, e poderão ser alienados por votação da maioria da Diretoria.

Capítulo VII – Do Exercício Social

Artigo 64) - O exercício social terá a duração de um ano, terminado em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 65) - No fim de cada exercício social, a diretoria fará elaborar com base na escrituração contábil da Associação, um balanço patrimonial e a demonstração do resultado do exercício e o resultado das origens aplicações de recursos.

Capítulo VIII – Da exclusão do Associado

Artigo 66) - Dar-se-á a exclusão do associado por "Justa Causa", quando não cumprirem as disposições deste Estatuto, por deliberação da Diretoria, obedecido o princípio do contraditório e com direito de recurso à Diretoria e à Assembléia Geral como última instância.

19FEV

064984

LUÍZ RUBENS SOARES - Oficial

Capítulo IX – Das disposições Gerais e Transitórias

Artigo 67) - A Associação somente se dissolverá mediante a deliberação em Assembléia Geral tomada pelo voto de 80% do associados efetivos, com direito a participação em tal Assembléia Geral.

Parágrafo Primeiro – Deliberada a dissolução da Associação a Assembléia Geral decidirá também sobre a eleição do liquidante, bem como sobre a destinação do líquido social integral.

Parágrafo Segundo – Em nenhuma hipótese, o patrimônio social será partilhado entre os associados.

Artigo 68) – Os associados não respondem, em caráter pessoal, solidária ou subsidiariamente, pelas obrigações que os representantes da Associação assumirem em nome desta.

Artigo 69) - O presente Estatuto somente poderá ser modificados, emendado ou reformado, pela competente Assembléia Geral, especialmente convocada para esse fim, e por decisão tomada por 80% (oitenta por cento) dos Associados Efetivos, com direito a voto, presentes em tal Assembléia Geral.

Artigo 70) - A Associação poderá adotar regulamentos internos aprovados, modificados e alterados por Assembléia Geral, especialmente convocada para tal fim, os quais poderão criar incentivos, bem como estabelecer penalidades, em relação a utilização das áreas do empreendimento e as vias internas de circulação.

Artigo 71) - Se ocorrer a cessão e transferência dos direitos relativos a qualquer das unidades residenciais ou comerciais do empreendimento "Fazenda da Ilha", o cessionário ficará obrigatoriamente vinculado a esta Associação e sub-rogado em todos os direitos e obrigações dela decorrentes, na qualidade de atual associado efetivo, em substituição ao Associado Cedente, o qual deverá comunicar expressamente esta condição ao cessionário, e será, em virtude desse fato, automaticamente desligado do quadro social.

Parágrafo Primeiro: O associado fundador ou efetivo se demitirá da associação pela cessão por qualquer forma de sua (s) unidade (s) no empreendimento, devendo

19FEV

064.984.36

a vinculação de que trata o caput deste artigo estar prevista no respectivo instrumento de cessão.

LUIZ RUBENS SOARES - Oficial

Parágrafo Segundo: A renúncia de qualquer associado a seus direitos, em nenhum caso valerá para eximi-lo de seus encargos perante a Associação.

Artigo 72) - Tendo em vista que o empreendimento poderá, a exclusivo critério das Associadas Fundadoras, ser lançado a venda e executados em etapas, os adquirentes de unidades de cada etapa, passarão também a integrar, automaticamente, a Associação na qualidade de associados efetivos, por ocasião da assinatura dos respectivos contratos, respondendo a partir de sua vinculação, pelo pagamento das taxas de manutenção, e podendo utilizar-se do direito de votar e serem votados, nas Assembléias Gerais.

Artigo 73) - Nas demais áreas dos setores habitacionais e dos setores comerciais, quaisquer empreendimentos que venham a ser realizados pelas Associadas Fundadoras, sejam loteamento, condomínios nos termos da Lei Federal 4.591 /64, ou outro fim admitido pela legislação vigente, os respectivos adquirentes de unidades passarão, também a integrar, automaticamente a Associação, na qualidade de Associados Efetivos, devendo pagar as taxas de manutenção, bem como utilizar-se do direito de votar e serem votados nas Assembléias Gerais, quando da assinatura dos respectivos contratos de aquisição ou promessa de aquisição das respectivas unidades.

Artigo 74) - Na hipótese de ocorrer a extinção ou desvinculação do IGPM (índice geral de preços do mercado) como fator legalmente previsto para o reajuste das obrigações e contratos, como adotado neste instrumento, ou, ainda, qualquer impedimento decorrente de atos governamentais, referente a utilização do IGPM (índice geral de preços do mercado), para a determinação do valor da taxa de manutenção constante neste Estatuto, bem como, para os reajustes das parcelas em atraso da referida taxa e ou em débito, serão, respectivamente, determinado e calculados com base nos índices estabelecidos pelas autoridades governamentais, vigentes a época.

Artigo 75) - Todos os cargos eletivos previsto neste Estatuto Social somente poderão ser preenchidos por maiores de 18 anos, proprietários, titulares de direitos de compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direito sobre imóvel localizado no empreendimento Fazenda da Ilha e devidamente registrado como associado da Associação.



19FEV 2009

06/98437

Artigo 76) – Caberá aos proprietários dos imóveis sediados no Loteamento, em caso de locação ou cessão do mesmo, informar à Administração o nome do inquilino ou cessionário, bem como, apresentar cópia autenticada do documento de locação e/ou cessão, para fins de arquivo junto à Associação e para eventual responsabilização.

Parágrafo único – Compete aos associados proprietários entregarem cópia deste Estatuto Social, do Regulamento Interno e demais documentos de interesse, aos locatários ou cessionários de seus imóveis, para que guiem suas ações dentro do Loteamento.

Artigo 77) – As dúvidas decorrentes de interpretação dos dispositivos destes Estatutos serão solucionadas pela Diretoria, sempre visando favorecer os objetivos sociais.

Artigo 78) – Por determinação judicial conforme processo nº 177.01.2008.001469-1 da Vara Única do Foro Distrital de Embu-Guaçu, Comarca de Itapequerica da Serra de 20/06/2008, em virtude de contraditórios existentes no Estatuto Social e sua necessidade de adequação ao que prevê o Código Civil Brasileiro – Lei 10.406, de 10.01.2.002 e Lei Complementar 11.127/2005, foi o mesmo revisto e devidamente adequado, tendo sido aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária de 26 de outubro de 2008 e ratificado na presente assembléia.

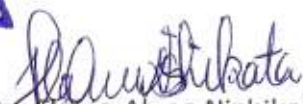
Artigo 79) – Aprovado em Assembléia Geral, a Diretoria providenciará para que cada associado receba, através de protocolo, um exemplar deste Estatuto Social, para que surta os efeitos desejados.

Artigo 80) – Os casos omissos no presente Estatuto, serão resolvidos pela Diretoria, "ad referendum" da Assembléia Geral.

Embu-Guaçu, 26 de outubro de 2008.

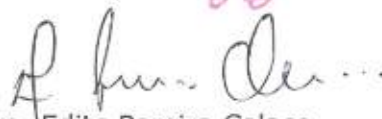
Embu-Guaçu, 25 de janeiro de 2009. (data da re-ratificação).




Dr. Flávio Alves Nishikata
Presidente




Dr. Nielsen Pacheco dos Santos
Advogado - OAB/SP 165.225


Sra. Edite Pereira Colaço
Secretária



PRENOTADO