

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS E AMIGOS DO LOTEAMENTO DENOMINADO

" MARINA BONITA".

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE E ÁREA DE AÇÃO.

ARTIGO 1º - Com a denominação de “**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS E AMIGOS DO LOTEAMENTO DENOMINADO MARINA BONITA**” com seus atos constitutivos registrados sob n. 178, livro A-3, fls. 98, no Oficial de Registro Civil das pessoas Jurídicas da comarca de Buritama, Estado de São Paulo, foi constituída em 25 de setembro de 2001, sob a forma de Associação Civil de Direito Privado, sem fins lucrativos, organizada exclusivamente para a apresentação de serviços sócio-comunitários aos proprietários e moradores do loteamento denominado **MARINA BONITA**.

ARTIGO 2º - A **Associação** terá como, endereço, sede e administração na própria sede do Loteamento denominado **MARINA BONITA**, localizado na Fazenda “Santa Bárbara”, no Município de Zacarias, estrada da Ribada, Estado de São Paulo.

ARTIGO 3º - A **Associação** terá tempo de duração indeterminado e sua área de ação será limitada ao município.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

ARTIGO 4º - A Associação terá como objetivo básico a administração do loteamento **MARINA BONITA**, de acordo com o estabelecido no Contrato de Compromisso de Compra e Venda do mesmo; ou seja, a preservação da fauna e flora, lazer e afins; a manutenção e conservação das áreas em comum, congregando os proprietários de unidades do **LOTEAMENTO** denominado **MARINA BONITA**, em torno de seus interesses, promovendo o seu desenvolvimento comunitário, o da comunidade em que está inserido e proporcionando aos associados condições à realização das funções de habitar, trabalhar, recrear e se desenvolver, entre outras.

ARTIGO 5º - O presente Estatuto poderá ser alterado, observando o que dispõe o **Art.22º e 68º**.

ARTIGO 6º - Para a execução de suas diretrizes, a **Associação** poderá realizar convênios com entidades públicas ou privadas, visando a conjunção de recursos para a execução de seus objetivos.

ARTIGO 7º - A **Associação** se propõe à:

I- analisar as condições sociais da comunidade, em busca de soluções que visem seu desenvolvimento;

II- reivindicar, junto aos órgãos públicos ou privados, melhorias e reparos referentes à urbanização e infra-estrutura em benefício da comunidade;

III- planejar e promover atividades que tenham como objetivo o atendimento das necessidades da população nas áreas de educação, saúde, lazer, transporte, comunicação, segurança e outras;

IV- colaborar com órgãos públicos ou privados responsáveis pelos serviços de infraestrutura urbana, desde que atendidos os interesses da entidade;

V- promover os meios de recursos que visem a realização dos interesses da população;

VI- colaborar com entidades que atuem na área social e possa trazer benefícios à população;

VII- observar a lei e os princípios da moral, dos usos, dos costumes e da compreensão com as instituições vigentes;

VIII- abster-se de propaganda de doutrina incompatível com as instituições vigentes, ressalvando o disposto ao item anterior;

IX- vetar, pessoas físicas e jurídicas estranhas, a interferência na sua administração ou nos seus serviços;

PARAGRAFO ÚNICO - A entidade para execução e desenvolvimento de suas atividades, poderá contratar serviços e assistências necessárias, no limite de suas possibilidades financeiras.

ARTIGO 8º - Os **Associados** também são denominados ou qualificados, como sócios ou proprietários.

CAPÍTULO III

DOS ASSOCIADOS - SEUS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 9º - O número limite de sócios não poderá ser superior a 172, quantidade de lotes existentes atualmente, que corresponde ao número de proprietários das unidades que compõem o Loteamento **Marina Bonita** (art. 46, parágrafo primeiro).

ARTIGO 10º - São direitos dos associados:

- I- freqüentar as dependências do loteamento;
- II- participar de suas atividades;
- III- participar das Assembléias Gerais e exercer o direito de votar e ser votado;
- IV- ser eleito para qualquer cargo, de acordo com este estatuto;
- V- propor por escrito à diretoria quaisquer medidas de proveito para a comunidade;
- VI- recorrer aos atos da **Diretoria** quando os julgar prejudiciais aos seus direitos;
- VII- requerer informações dos assuntos que lhes digam respeito;
- VIII- solicitar esclarecimentos sobre as atividades da entidade, sendo-lhes facultado consultar, na sede administrativa, dentro do mês que anteceder a Assembléia Geral Ordinária, o Relatório da Diretoria, o Balanço Geral, e o Orçamento Anual, o Parecer do Conselho Fiscal e os livros da **Associação**;
- IX- beneficiar-se dos serviços da **Associação** e das suas atividades culturais, sociais, esportivas, cívicas e outras;

ARTIGO 11º - São deveres dos **Associados**:

- I- comparecer e acatar aos atos da Assembléia geral e da **Diretoria**;
- II- obedecer às disposições do **Estatuto** e do **Regimento Interno** da entidade;
- III- cooperar com as atividades que visem o cumprimento dos objetivos aos quais a entidade se propõe;
- IV- pagar, dentro dos prazos previstos pela entidade, as mensalidades e as taxas fixadas;
- V- prestigiar a **Associação** e propagar o espírito associativo;
- VI- zelar pela conservação dos bens materiais e morais da entidade;
- VII- não tomar deliberações pessoais em nome da **Associação**;
- VIII- desempenhar com probidade e iniciativa o cargo para o qual for eleito e empossado;

ARTIGO 12º - Ao adquirir terreno/imóvel no loteamento **Marina Bonita**, toma ciência da existência da **Associação** e seu **Estatuto**; independente de qualquer opção torna-se **Associado**, condição esta que se perde com a venda do bem adquirido.

ARTIGO 13º - O descumprimento de disposição deste **Estatuto**, ou a prática de ato lesivo aos interesses e objetivos da entidade, implicará em aplicação de multa, por ato da **Diretoria**, cabendo recurso ao Conselho no prazo de 5 (cinco) dias, nos termos do **Art. 20**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os **Associados** que infringirem o presente **Estatuto** ou o **Regulamento Interno**, estarão sujeitos a penalidades: advertência por escrito, e no caso de reincidência ou infração considerada grave, será aplicada multa conforme **Art. 14º**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Decorrido o prazo sem interposição de recurso, efetivar-se-á a cobrança da penalidade, amigável ou judicial.

ARTIGO 14º - O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste **Estatuto**, e não havendo lei judicial para tal penalidade, tornará o **Associado** faltoso passível de multa, na importância correspondente a até 10 (dez) vezes o valor da mensalidade do mês anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO - A multa será aplicada pela **Diretoria** ou pela Assembléia Geral, sem prejuízo das penalidades fixadas em outros itens.

CAPÍTULO IV

DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 15º – São órgãos da administração:

- I- Assembléia Geral;
- II- Diretoria;
- III- Conselho Fiscal.

CAPÍTULO V

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 16º - A assembléia geral é o órgão soberano da **Associação** e compõe-se de todos **Associados** no gozo de seus direitos, tendo a faculdade de resolver dentro das leis vigentes e dos dispositivos estatutários, todos os assuntos referentes às suas atividades e fins.

PARÁGRAFO ÚNICO - O **Associado**, para votar e ser votado deve estar quite com os cofres da **Associação**.

ARTIGO 17º - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, dentro dos 03 (três) meses seguintes ao término do exercício social, o qual coincidirá com o exercício civil.

ARTIGO 18º - Compete à Assembléia Geral Ordinária deliberar sobre:

- I- as contas e o balanço geral da Entidade;
- II- o relatório da **Diretoria** e o parecer do Conselho Fiscal;
- III- eleição dos membros da **Diretoria** e do Conselho Fiscal;
- IV- o orçamento anual das receitas e despesas da **Associação**;
- V- quaisquer assuntos de interesse da entidade constantes do edital de convocação.

ARTIGO 19º - A **Diretoria** comunicará com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data marcada para a realização da Assembléia Geral Ordinária, na forma do **Art. 23**, que se acham à disposição dos sócios:

- I- o relatório da **Diretoria**;
- II- o balanço geral de contas;
- III- o parecer do Conselho Fiscal;
- IV- o orçamento anual da receita e despesas.

ARTIGO 20º - A Assembléia Geral Extraordinária será convocada a qualquer tempo pela **Diretoria**, ou pelo Conselho Fiscal, ou por requerimento de 1/5 (um quinto) dos **Associados** no gozo dos seus direitos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O requerimento dos **Associados** para convocação de Assembléia Geral Extraordinária deverá estar fundamentado.

ARTIGO 21º - Compete à Assembléia Geral Extraordinária, com aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos presentes, deliberar sobre:

- I- reforma do estatuto (respeitando o art. 68);
- II- destituição de qualquer representante dos órgãos administrativos;
- III- deliberar sobre qualquer assunto de interesse da comunidade.

ARTIGO 22º - As Assembléias Gerais realizar-se-ão, em primeira convocação com 2/3 (dois terços) dos sócios, em Segunda convocação, 30(trinta) minutos após, com metade mais 1 (um) dos **Associados**, em última convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de sócios presentes.

PARÁGRAFO ÚNICO – Somente participarão das Assembléias Gerais os **Associados** no pleno gozo de seus direitos.

ARTIGO 23º - A Convocação de Assembléia Geral será feita por cartazes afixados na sede da Entidade, em locais visíveis, ou por carta enviada por AR/Acuse de Recebimento aos **Associados**, com

antecedência de no mínimo de 15 (quinze) dias da data fixada para a realização da referida Assembléia, observando-se as seguintes condições:

- I- o edital indicará dia, hora, local e pauta dos trabalhos;
- II- a Assembléia Geral será instaurada no dia, hora e local determinados no edital, **(Art. 22)**;
- III- a presença dos **Associados** será registrada mediante assinatura em livro próprio **(Art. 26)**;
- IV- Assembléia Geral será dirigida por um dos **Associados**, eleito na ocasião, com maioria de votos dos mesmos;
- V- logo após a instauração, será completada a formação da mesa que dirigirá os trabalhos, dela podendo fazer parte qualquer **Associado (Art. 22 Parágrafo Único)**, a convite da presidência da mesma;
- VI - o Presidente da Assembléia Geral indicará o Secretário escolhido dentre os membros designados para a mesa diretora;
- VII - as resoluções serão limitadas aos assuntos constantes da pauta publicada no edital de convocação.

ARTIGO 24º - As deliberações das Assembléias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo nos casos em que for exigida, nos termos deste **Estatuto, 2/3 (dois terços)** dos votos e obrigará a todos os **Associados**, inclusive aqueles que a ela não compareceram. Em qualquer caso, mediante deliberação dos presentes, a votação poderá ser:

- I- simbólica ou por aclamação;
- II- nominal;
- III- por escrutínio secreto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos casos de eleição e sobre assuntos pessoais, a votação só poderá se processar por escrutínio secreto. Para efeito desta Convenção, serão considerados assuntos pessoais os relacionados com a conduta e o decoro dos **Associados** no interior do **MARINA BONITA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A Assembléia Geral será realizada na sede da Entidade e, em caso de força maior, em outro local, previamente comunicado.

ARTIGO 25º - Todos os **Associado**, inclusive a **Empreendedora** terão direito a voto, sendo que cada modulo de 1.000 (mil) m2 de área da planta atual do loteamento, dará ao seu titular proprietário o direito a um voto ou mais, de acordo com a quantidade de módulos que possuir, desde que esteja em dia com seus débitos e obedecidas as demais condições estabelecidas neste estatuto.

ARTIGO 26º - Os presentes na Assembléia Geral deverão provar sua qualidade de sócios (proprietário ou procurador) e mencionar a quantidade de votos que representa ao assinar o Livro de Presença.

ARTIGO 27º - O **Associado** não terá direito a voto, quando:

- I- admitido na entidade após a convocação da Assembléia Geral;
- II- a Assembléia Geral tiver que deliberar sobre assunto que se refira ao próprio **Associado**; **(art. 24 - parágrafo 1º, art. 40 parág.1º)**
- III- em atraso com sua mensalidade.

CAPÍTULO VI

DA DIRETORIA

ARTIGO 28º - A **Diretoria** será formada de Presidente, Vice Presidente, 1º e 2º Secretário, 1º e 2º Tesoureiro, todos eleitos em Assembléia Geral Ordinária por um período de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será automaticamente cassado o mandato do membro da **Diretoria** que deixar de comparecer, sem justificativa, a 03 (três) reuniões consecutivas ou a 05 (cinco) alternadas.

ARTIGO 29º - Compete à **Diretoria**:

- I- complementar o **Regulamento Interno**;
- II- dirigir e administrar a entidade;
- III- cumprir e fazer cumprir o presente **Estatuto**, o **Regulamento interno** e as deliberações das Assembléias Gerais;

- IV- reunir-se em sessão, pelo menos uma vez por mês;
- V- elaborar as propostas de despesas extraordinárias, submetendo-se a apreciação do conselho fiscal;
- VI- admitir e demitir os empregados;
- VII- zelar pelos interesses da comunidade;
- VIII- convocar a assembléia geral extraordinária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As decisões e deliberações da **Diretoria** serão tomadas por maioria de votos, observando-se o quorum de dois Diretores a reunião. No caso de empate, o voto do Presidente é de qualidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não serão distribuídos lucros, dividendos, bonificações a seus dirigentes, diretores e associados, a qualquer título ou pretexto, assim como, a todos que compõem a chapa da **Diretoria**, não serão remunerados.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O Síndico (administrador) pelos serviços prestados, terá direito a remuneração, que será estipulado pela **Diretoria**.

ARTIGO 30º - Compete ao **Presidente**:

- I- representar a entidade nos atos sociais, administrativos, judiciais e extrajudiciais, ou nomear quem o represente;
- II- presidir às sessões da **Diretoria**;
- III- autorizar pagamentos das despesas da entidade;
- IV- assinar atas das Assembléias e do registro das assinaturas no livro de presenças;
- V- assinar as correspondências;
- VI- assinar, com o Tesoureiro, contratos, títulos de crédito e débito, cheques, ordens de pagamento e demais operações Financeiras;
- VII- fazer cumprir o **Estatuto** e **Regulamento Interno**.

ARTIGO 31º - Compete ao **Vice- Presidente**:

- I- substituir o Presidente nos impedimentos e vacâncias;
- II- participar do planejamento e execução das atividades da entidade, juntamente com o Presidente.

ARTIGO 32º - Compete ao **Primeiro Secretário** :

- I- administrar e executar o serviço da Secretaria;
- II- redigir e lavrar atas das Assembléias e das sessões da **Diretoria**;
- III- substituir o Vice Presidente nos seus impedimentos e vacâncias;

ARTIGO 33º - Compete ao **Primeiro Tesoureiro**:

- I- responder pela Tesouraria;
- II- manter sob sua responsabilidade os valores e bens da entidade;
- III- assinar os recibos de mensalidade, subvenções, doações e legados;
- IV- apresentar á **Diretoria** o balancete mensal de receita e despesa, publicando-o na sede;
- V- depositar em estabelecimento bancário, escolhido em reunião de **Diretoria**, toda a receita da entidade, não sendo permitido ter em caixa importância maior que 3 vezes a do salário mínimo para atender a despesas de expediente;
- VI- efetuar os pagamentos da entidade;
- VII- assinar com o presidente os documentos referidos no **Art. 30, VI**.

CAPÍTULO VII

DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 34º - O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros efetivos e de suplentes respectivos, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, observando o que dispõe o **Art. 28**.

ARTIGO 35º - Compete ao Conselho Fiscal:

- I- fiscalizar a contabilidade da entidade;

- II- examinar e emitir parecer sobre os balancetes mensais;
- III- examinar e emitir parecer sobre as contas e relatórios anuais da **Diretoria**, balanço geral;
- IV- examinar livros, documentos, correspondências e fazer inquéritos;
- V- aprovar despesas extraordinárias acima de 10(dez) salários mínimos;
- VI- convocar Assembléia Geral Extraordinária.

ARTIGO 36º - O conselho fiscal reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês, e extraordinariamente, por convocação da maioria de seus membros ou da **Diretoria**.

PARÁGRAFO ÚNICO - Perde o mandato o Conselheiro que deixar de comparecer a 03 (três) reuniões consecutivas ou a 05 (cinco) alternadas, sem justificativa.

ARTIGO 37º - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria dos votos.

CAPÍTULO VIII

DAS ELEIÇÕES E POSSE

ARTIGO 38º - As eleições de **Diretoria** realizar-se-ão a cada 02 (dois) anos, no fim do mês de setembro, com chapa completa da **Diretoria**, do Conselho Fiscal e outros, devendo ser anunciado, o nome do síndico, da referida chapa.

- I - Poderá um dos membros da **Diretoria** acumular o cargo de síndico.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A convocação será feita pela **Diretoria** (**Art. 23º**).

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Mesa Diretora será formada por um membro designado pela **Diretoria** e um designado por chapa concorrente, se houver.

ARTIGO 39º - Em caso de demissão coletiva, as eleições realizar-se-ão pela Assembléia Geral Extraordinária, na forma aqui estabelecida.

ARTIGO 40º - Cada modulo de **1000 (mil) metros** quadrados dá direito a um voto (**art. 25º**), podendo ser exercido por representante, procurador, cônjuge, companheiro, companheira e sucessor, devidamente designados por documento hábil (**Art.24 parag.1**).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os **Associados**, que estiverem no gozo de seus direitos para concorrer às eleições, poderão formar e apresentar para registro, na Secretaria, sua chapa até 10 (dez) dias antes do dia da votação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Só poderão concorrer ao pleito, as chapas registradas em tempo hábil na Secretaria.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Somente poderá ser registrada, chapa para concorrer à **Diretoria** que citar o nome completo e o cargo de cada membro.

PARÁGRAFO QUARTO - É facultada á chapa retirar o seu registro até antes da votação.

PARÁGRAFO QUINTO - A apuração deverá ser iniciada imediatamente após o término da votação, sendo executada pela Mesa que a presidiu, processando-se em público.

PARÁGRAFO SESTO - Os recursos contra os trabalhos do pleito só poderão ser interpostos durante a apuração para o julgamento em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.

PARÁGRAFO SETIMO - Arquivam-se os recursos que versarem sobre votos que não interferirem no resultado da eleição.

ARTIGO 41º - A posse será dada pelo Presidente na mesma Assembléia de eleição.

CAPÍTULO IX

DOS BENS PATRIMONIAIS

ARTIGO 42º - Farão parte do patrimônio da entidade:

- I- seus bens móveis;
- II- reservas, contribuições, legados ou verbas especiais, donativos, subvenções, ações e direitos.

ARTIGO 43º - A alienação ou oneração de qualquer imóvel integrante do patrimônio deverá ser aprovada em Assembléia Geral, especialmente convocada por deliberação de dois terços (2/3) da totalidade dos votos efetivos, no gozo de seus direitos, devendo o resultado reverter em benefício da **Associação**.

PARÁGRAFO ÚNICO – Qualquer aquisição ou construção a serem feitos pela **Diretoria** em área comum, cujo valor ultrapasse 10 (dez) salários mínimos, deverá ser levada para aprovação em Assembléia Geral, evitando-se assim, desacordo estético e arquitetônico do empreendimento.

CAPÍTULO X

DOS RECURSOS FINANCEIROS

Receita e Despesas

ARTIGO 44º - A receita da entidade será constituída por:

- I- Mensalidades de manutenção, pagas pelos **Associados** efetivos e contribuintes;
- II- Mensalidades específicas, destinadas a campanhas ou projetos aprovados em Assembléia Geral;
- III- Rendas apuradas com aplicação de multas e eventuais donativos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A despesa dividir-se-á em:

- I- Ordinárias: a estimação para executar o programa mínimo;
- II- Especiais: as despesas autorizadas pela Assembléia Geral e CONFIS.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor da mensalidade de manutenção será corrigido de acordo com as necessidades, mediante proposição da **Diretoria** e aprovação da Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 45º - Os **Associados** respondem solidária e subsidiariamente pelas obrigações contraídas pela **Diretoria** em nome da entidade.

PARÁGRAFO ÚNICO – As despesas particulares, aquelas que incidam exclusivamente sobre cada lote, são de inteira responsabilidade de seu proprietário, titulares de direitos de aquisição ou moradores a qualquer título. As comuns serão devidas, ainda que o **Associado** não resida no **MARINA BONITA**, ou não se utilize efetivamente dos serviços postos à disposição.

ARTIGO 46º - Cada lote contribuirá, a título de Taxa de Manutenção, com o equivalente a 1/172 avos, do valor total necessário ao perfeito funcionamento e manutenção **da Associação do MARINA BONITA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A proporcionalidade acima prevista será ampliada no caso de desmembramento em lotes as quadras **O** e **F**, em tantos lotes quantos forem acrescidos ao empreendimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de ser erigida uma Marina na quadra **F**, desde já fica estabelecido que a taxa de manutenção devida terá a equivalência referida no **art. 46º**.

ARTIGO 47º - As taxas de manutenção serão devidas a partir do mês seguinte à assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda do Lote.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os lotes não negociados contribuirão com 10% do valor da taxa de manutenção, e somente quando estiverem em condições de venda. A quadra "**O**" enquanto não acarretar ônus a **Associação** e se for transformada em haras com vida própria, será isenta de taxas.

ARTIGO 48º - Os pagamentos das taxas de manutenção serão efetuados adiantadamente até o dia 5 (cinco) de cada mês a que se refere, no local e da forma indicados pela **Associação**.

ARTIGO 49º - o atraso no pagamento das taxas acarretará ao **Associado** multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor do débito em atraso, mais encargos financeiros fixados com base na variação nominal do **IGPM/FGV**, ou outro indexador financeiro que o substitua, além de juros moratórios convencionados em 1% ao mês e eventuais honorários advocatícios.

ARTIGO 50º - As quotas para fazerem frente às despesas extraordinárias serão pagas pelos **Associados**, em caso de urgência, dentro de 10 (dez) dias do respectivo aviso da **Diretoria**, e nos demais casos, dentro de 30 (trinta) dias.

ARTIGO 51º - A partir do pagamento da primeira mensalidade, o **Associado** contribuirá também, com a criação de um fundo de reserva destinado a cobrir despesas extraordinárias de vulto da **Associação**. Esse fundo terá o limite máximo de 172 (cento e setenta e duas) vezes o valor da taxa de manutenção fixada para cada lote no mês anterior, e será cobrado conjuntamente às contribuições para as despesas comuns. Será constituído:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - pela contribuição de 5% (cinco por cento) sobre as despesas ordinárias orçadas para os empreendimentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - pelas multas e juros aplicados e cobrados de acordo com este **Estatuto**.

CAPITULO XI

DA APROVAÇÃO DA PLANTA

ARTIGO 52º - Todos os projetos de construção, suas modificações e acréscimos, deverão ser submetidos à prévia apreciação da **Associação**, que deverá contratar um profissional da área para exigir o cumprimento das normas, custo este que será cobrado do **Associado**. Os projetos serão apresentados em duas vias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os projetos serão encaminhados à **DIRETORIA**, e no prazo máximo de 10 (dez) dias deverão ser devolvidos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas. Permanecerá uma cópia com a **Associação**.

CAPITULO XII

DAS CONSTRUÇÕES

ARTIGO 53º - É expressamente vedada a construção de prédio de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e nem tão pouco para a instalação de colégios, escolas de qualquer título, hospitais, clínicas, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pousada, pensão, clubes ou qualquer outra edificação, mesmo que transitoriamente, que não se enquadre nos objetivos residenciais do **MARINA BONITA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - salvo a quadra "F" onde poderá ser erguido um complexo de Marina, e na quadra "O" um haras com chalés, na área de lazer um bar, loja de conveniência, lanchonete e restaurante, de propriedade da empreendedora.

PARÁGRAFO SEGUNDO - para preservar a harmonia estética do loteamento serão impostas algumas restrições, tais como:

I - construir-se-á somente uma residência por lote transacionado, destinado a uso exclusivamente residencial, e de recreio;

II - a construção deverá obedecer a um estilo rústico ou praiano, conforme exemplos fornecidos pela **Empreendedora** e as telhas deverão ser de cerâmica;

III - a construção não poderá ultrapassar cinco metros e meio (5,50 m) de altura da cota máxima do lote (esta cota está localizada em um dos cantos), incluídos nestes, a alvenaria e o telhado da mesma, com a exceção das quadras **N** e os lotes da quadra **E** (de frente para a Rua Beija Flor (06)) estes poderão ter até oito metros e meio (8,50 m) de altura.

IV - a área de projeção horizontal da construção não poderá ultrapassar quarenta e cinco (45%) por cento da área do lote e não menos de cento e cinqüenta (150) metros quadrados de área construída.

V - a construção deverá ter um reservatório de, no mínimo um mil (1.000) litros de água e um poste de quatro (4) metros de altura com uma lâmpada de no mínimo cento e cinqüenta (150) watts de potência, este será instalado na divisa da esquerda de quem olha da rua para o lote. Esta lâmpada deverá possuir um time para se manter acesa todas as noites.

VI - deverão ser plantadas cercas vivas nas divisas com os lotes confrontantes, não ultrapassando 2 metros (dois metros) de altura, e nas divisas com as ruas não poderão ultrapassar 1,20 (um metro e vinte) de altura contados do nível original do terreno. Tais cercas vivas serão podadas pela **Associação**, caso ultrapassem a medida padrão, as despesas serão debitadas ao **Associado** com acréscimo de 10% (dez por cento) a título de penalidade. É proibida a utilização de arame farpado. O **Associado** poderá fazer mureta de alvenaria ate 25 cm de altura para fixação do alambrado, ou tela.

VII - toda e qualquer descarga de materiais, depósito ou alojamento, independente do tempo que se for usar, deverá ser feita exclusivamente dentro do lote em construção. Em hipótese alguma poderão ser utilizadas outras áreas, como as destinadas à calçada e ruas para preparo de qualquer material destinado à construção, especialmente massa e concreto.

VIII - nos feriados, sábados e domingos, não será permitido o trabalho nas construções.

PARÁGRAFO TERCEIRO – a construção principal obedecerá aos seguintes recuos obrigatórios (entende-se por recuo, a distancia entre a divisa e o alinhamento (início) da construção (parede, calçada ou piso)) contados a partir do alinhamento do lote (restrição do lbama):

I - recuo de frente: (3) três metros, salvo nas quadras **A** e **G**. Nas quadras **A** e **G** o recuo será de quinze (15) metros, contados do alinhamento do lote de frente para a praia, na **A** (frente para a Rua Sabia (01)), **G** (frente para Rua Perdizes (07)).

II - recuo de frente, fundo e laterais: três (3) metros.

III- O beiral ou a projeção da cobertura não deverá avançar mais de um metro do recuo pré-fixado.

PARÁGRAFO QUARTO - o **Associado** é obrigado a efetuar a limpeza periódica no lote e combater a erosão, ao terminar a construção a mesma deverá ser pintada e seu jardim formado. No caso de omissão e a **Associação** executar tais serviços, cobrará do proprietário responsável o custo com o acréscimo de 30% (trinta por cento) a título de multa, valor esse exigível sempre pelas vias amigável ou executiva;

PARÁGRAFO QUINTO - a construção pelos **Associados**, de ancoradouros, “piers”, flutuadores e quaisquer outras obras destinadas à utilização da represa, deverá ser previamente submetido o projeto à apreciação em Assembléia Geral Extraordinária. No caso de ser autorizada a execução, esta passará a ser de uso comum. Não será permitida a construção de rampas pelos **Associados**, por motivos de segurança e pelo fato de já existir uma de uso comum, em área pré-determinada para barcos e local de estacionamento das carretas dos mesmos.

PARÁGRAFO SESTO - a ligação da energia, pelo **Associado em seu** lote, deverá seguir as normas exigidas pela **Elektro**, e deverão ser obrigatoriamente subterrânea, no trecho compreendido entre a via pública (relógio de entrada) e o corpo da casa;

I - O **Associado** se obriga pela implantação de sistema individual de tratamento de esgoto, constituído por fossa séptica e sumidouro, de acordo com a normas técnica **7229/93 da ABNT**.

PARÁGRAFO SETIMO - os casos omissos serão sempre solucionados com a **Diretoria**, nos termos deste **Estatuto**.

ARTIGO 54º - É vedada a construção ou manutenção nos lotes, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos, canis e outros afins. Cachorros só poderão passear pelo loteamento acompanhado de seu dono e preso à guia (Art.60).

CAPITULO XIII

DOS DANOS

ARTIGO 55º - De modo geral todo e qualquer dano causado ao empreendimento, seja aos lotes, seja às coisas comuns, deverá ser indenizado por quem o causar.

ARTIGO 56º - Caberá a cada **Associado** à iniciativa e o ônus pela ligação e instalação do ramal de energia com o devido poste de entrada, do cavalete com hidrômetro, e a ligação da água até a rede tronco, reparo das instalações internas de seu respectivo lote, assim como as servidões de seu uso exclusivo existente em faixa de recuo dos lotes vizinhos.

ARTIGO 57º - Cada **Associado** será obrigado a reparar por sua conta, todo e qualquer dano causado às partes comuns ou aos demais lotes por defeito nas instalações de seu imóvel. Se não reparados a tempo, os demais **Associados** terão o direito de exigir daquele que descuidar da manutenção do seu lote, o ressarcimento das despesas feitas com reparação de danos daí advindos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se os danos não forem reparados em 10 (dez) dias esta a **Associação** autorizada a executar os reparos necessários e a cobrar as despesas decorrentes dos mesmos do **Associado** que os ocasionou, cobrando a taxa de 30% (trinta por cento) sobre o valor gasto, a título de multa.

ARTIGO 58º - O **Associado** é responsável solidariamente pelos danos e estragos praticados por seus familiares, convidados, empregados, inclusive pelo seu locatário, às partes comuns da **Associação** ou aos demais lotes.

ARTIGO 59º - O **Associado** poderá alterar ou modificar as características do imóvel construído, ou criar benfeitorias de qualquer tipo, desde que devidamente autorizado pela **Diretoria (Art. 52)**.

CAPITULO XIV

DAS PENALIDADES

ARTIGO 60º - A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste **Estatuto** no qual a lei não imponha penalidade especial, tornará o **Associado** faltoso passível de multa, em importância correspondente até 10 (dez) vezes o valor da taxa de manutenção fixada para cada lote do mês anterior à data do respectivo pagamento, multa essa a ser aplicada por decisão da **Diretoria** ou pela Assembléia Geral, sem prejuízo das penalidades fixadas em outros itens.

ARTIGO 61º - A aplicação da penalidade será comunicada pela **Diretoria** à parte faltosa, por escrito.

ARTIGO 62º - A não observância dos prazos estipulados para a efetivação das contribuições, ressarcimentos, multas e das quotas relativas às despesas extraordinárias, implicará no acréscimo de 10% (dez por cento) do seu valor atualizado monetariamente pela **IGPM/FGV**, ou outro indexador financeiro que a substitua, a título de multa e mais os juros de mora de 1% (um por cento) por mês de atraso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O pagamento das multas aqui previstas não dispensará o **Associado** faltoso de se for o caso de se desfazer a obra ou abster-se de continuá-la.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caberá a **Diretoria** com autorização judicial, mandar desfazer qualquer obra irregular á custa do transgressor. Fica, outrossim, determinado que a multa a ser aplicada ao **Associado** inadimplente, no caso aqui previsto, será igual ao valor que despendeu para desmanchar a obra, multa essa que será aplicada em dobro no caso de reincidência, e sempre a favor da **Associação**.

CAPITULO XV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 63º - Todas as despesas quer as orçamentárias, quer as extraordinárias, bem como as multas e juros de mora serão cobrados e recebidos pela **Diretoria**, na forma prevista neste **Estatuto**, amigável ou judicialmente, respondendo o **Associado**, com seus bens, pelo cumprimento das obrigações daqui oriundas.

ARTIGO 64º - Esgotados os meios amigáveis de cobrança dos créditos da **Associação** caberá à **Diretoria** promover a competente ação judicial, inclusive pela via executiva, contratando e outorgando os necessários poderes ao advogado, respondendo ainda o **Associado** faltoso pelas custas e honorários advocatícios e demais despesas judiciais ou extrajudiciais.

ARTIGO 65º - Os casos omissos neste **Estatuto** serão resolvidos pela **Diretoria** da **Associação**, e suas determinações deverão ser respeitadas, enquanto a Assembléia Geral não as modificar ou suspender.

ARTIGO 66º - Visando sua perfeita identificação e para facilitar a **Diretoria**, toda transferência de lotes, que venha a ser ajustada pelos **Associados** deverá ser comunicada por escrito à **Diretoria**, com entrega do documento público ou particular que concretizou o negócio. Esta obrigação se estenderá aos futuros adquirentes de lotes, comprometendo-se os **Associados** a transmiti-la a seus sucessores nos instrumentos que representar a transação ajustada.

ARTIGO 67º - Todos os usuários do **MARINA BONITA** são obrigados a respeitar e cumprir este **Estatuto**.

ARTIGO 68º - O presente **Estatuto** poderá ser alterado no todo ou em parte, desde que assim que fique resolvido, em qualquer tempo, por **Associados** que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos da **Associação**, respeitadas ainda as condições constantes do artigo 71º. E se a alteração importar em restrição ao direito de propriedade, só valerá quando aprovada pela unanimidade dos **Associados**.

ARTIGO 69º - Em relação às partes comuns, qualquer alteração deste **Estatuto** somente poderá ser deliberada depois de aprovada pelo poder público competente.

ARTIGO 70º - Toda e qualquer alteração neste **Estatuto** deverá ser objeto de registro no mesmo cartório em que está registrado o presente instrumento.

ARTIGO 71º - Os inquilinos ou terceiros ocupantes terão representação perante a **Associação**, de acordo com a lei vigente, respondendo o **proprietário** solidariamente pelas infrações que seu inquilino ou esses terceiros ocupantes cometerem a qualquer título.

CAPÍTULO XVI

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 72º - Este **Estatuto** entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral, respeitando-se as normas estabelecidas no documento denominado Convenção da **Associação** e respectivo regulamento, que não forem incompatíveis com o presente. Normas estas já acordadas por todos na ocasião da aquisição do lote.

PARÁGRAFO UNICO – No caso da dissolução da **Associação**, seus bens serão destinados conforme preceitua o **artigo 61 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil)**.

ARTIGO 73º - É gratuito o exercício dos cargos de **Diretoria** e **Conselho**.

ARTIGO 74º - Os casos omissos serão resolvidos pela **Diretoria** “ad referendum” da Assembléia Geral, utilizando-se, quando necessário, das disposições aplicáveis à questão pela **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**.

ARTIGO 75º - São inelegíveis para a **Diretoria** e para o **Conselho**, os menores de 21 (vinte e um anos) não emancipados e os analfabetos.

ARTIGO 76º - O presente Estatuto Social Consolidado foi aprovado pela Reunião Extraordinária realizada aos **04 de novembro** de 2007, com a revogação das disposições em contrário, entrará em vigor na data de seu **Registro no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Buritama, Estado de São Paulo**.

ARTIGO 77º - Fica eleito o foro da comarca de **Buritama, Estado de São Paulo**, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Estatuto.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO ___ DE _____ DE 2014

EMPREENDEDORA

Tomo conhecimento nesta data do estatuto da ASSOCIAÇÃO DE BAIRRO DO LOTEAMENTO MARINA BONITA, e por estar de acordo com o mesmo, assino em duas vias de igual teor, rubricando todas as folhas na presença de duas testemunhas.

Testemunhas:

1º _____

2º _____