

ESTATUTOS DE CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL MORADA DO ENGENHO

(Consta da Ata de Constituição da Associação Residencial Morada do Engenho, registrada sob nº 51.758)

DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

Art.1º - A ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL MORADA DO ENGENHO, é uma Associação Civil, sem fins lucrativos, que se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Art.2º - A Associação terá sua sede na Estrada do Boiadeiro, 1.100, Piracicaba, no estado de São Paulo, Cep ,

DA DURAÇÃO E OBJETIVOS

Art. 3º - A Associação tem por objetivos:

a) diligenciar pelo respeito às normas restritivas quanto ao uso e aproveitamento dos lotes, das áreas verdes, das áreas e instalações de lazer e demais equipamentos e instalações do Residencial Morada do Engenho, aqui e doravante designado por “Residencial”; sejam decorrentes de posturas municipais, sejam de restrições convencionais ou outras que venham a ser definidas pela Associação, em especial, as normas constantes do memorial descritivo do plano urbanístico do Residencial, inscrito no 1º Registro de Imóveis de Piracicaba, e da legislação do Município de Piracicaba/SP, podendo para tanto analisar e previamente aprovar os projetos de construção bem como promover administrativa ou judicialmente o cumprimento das referidas disposições.

b) efetuar os serviços de manutenção, vigilância, portal de acesso, conservação e melhoria de toda infra-estrutura existente ou que venha a ser implantada e bem como promover a segurança no Residencial, tudo de forma complementar ao serviço público.

c) promover, face ao interesse dos associados, a implantação de obras, serviços e instalações complementares de urbanização e outras necessárias à consecução dos interesses de seus associados e o bem comum;

d) promover o convívio e o bom entendimento entre os moradores e proprietários de lotes do Residencial bem como promover e patrocinar atividades de caráter social, culturais ou recreativas;

e) diligenciar para que sejam atendidas as contrapartidas previstas nos termos da legislação pertinente, caso seja levado a efeito o fechamento do loteamento;

Parágrafo Primeiro - para a execução dos serviços mencionados nesta cláusula, a associação poderá contratar empresas ou profissionais especializados , devendo tais empresas ou profissionais estarem devidamente legalizados e autorizados;

Parágrafo Segundo - A Associação deverá constituir Comissão de Avaliação de Projetos e Comissão de Segurança, eleitas conjuntamente com a Diretoria, com mandato coincidente e que funcionarão como órgãos consultivos da Diretoria a fim de assessorá-la particularmente no cumprimento dos objetivos previstos neste artigo .

Art. 4º - O prazo de duração da ASSOCIAÇÃO é indeterminado.

DO QUADRO SOCIAL

Art.5º - O quadro social da Associação será formado por pessoas físicas ou jurídicas, distribuídas nas seguintes categorias:

a) **Associados Fundadores:** As pessoas físicas ou jurídicas signatárias, por si ou por seus representantes, da Assembléia de fundação desta Associação, independentemente da condição de titularidade sobre lotes do Residencial. Seu desligamento do quadro associativo se dará somente em renúncia por escrito. Aos associados fundadores não caberá o pagamento de taxas e contribuições associativas, exceto nos casos em que também sejam enquadrados na categoria de Associados Beneficiários. Os sócios fundadores sempre poderão participar das Assembleias da Associação, tendo direito a voto e podendo ser eleitos para cargos.

b) **Associados Beneficiários:** nesta categoria serão admitidas as pessoas físicas ou jurídicas que sejam proprietárias, compromissárias compradoras, cessionárias ou promitentes cessionárias de compromisso de compra e venda sobre pelo menos um lote do Residencial e que expressamente tenham aderido à Associação, mediante preenchimento e assinatura de termo de adesão; **demitindo-se**, automaticamente, com a transmissão do imóvel a qualquer título, ou a pedido, formulado perante a Diretoria Executiva, que será levado, para ratificação, à Assembléia Geral;

§ único: Serão considerados para efeito de corum, os lotes residenciais do loteamento na forma original do parcelamento acrescidos dos Associados Fundadores. Para efeito de rateio das despesas da Associação, serão considerados os lotes residenciais originais do parcelamento, e a quota independe da área de cada lote.

Art. 6º - A **exclusão** de qualquer membro dar-se-á somente por justa causa, apurada pela diretoria executiva, onde ouvir-se-á previamente o associado envolvido, com prazo mínimo de trinta dias de sua notificação, o qual poderá recorrer da decisão perante a Assembléia Geral, em igual prazo, nos termos do artigo 57 do Código Civil;

§ único: para os efeitos referidos no *caput*, constitui justa causa a inobservância reiterada ou contumaz dos deveres atribuídos ao associado nestes Estatutos;

Art. 7º - são direitos dos Associados em dia com suas contribuições sociais:

- a) - freqüentar e usufruir das facilidades e benefícios colocados à sua disposição;
- b) - sugerir à diretoria e ao conselho consultivo e fiscal providências úteis aos interesses sociais;
- c) - participar das assembleias gerais podendo votar e ser votado, desde que em dia com as obrigações e observadas as demais disposições estatutárias;

Parágrafo Único - somente poderão votar e ser votados, pessoas físicas ou representante de pessoa jurídica.

Art.8º - São deveres dos Associados:

- a) cumprir e fazer cumprir fielmente os Estatutos Sociais e os Regulamentos aprovados pela "ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL MORADA DO ENGENHO"
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e da Diretoria;
- c) pagar à associação, nos prazos fixados, os valores estabelecidos pela Diretoria ou Assembléia Geral sendo sua cota parte estabelecida por unidade de lote, independente da área de cada um;
- d) colaborar na manutenção do patrimônio físico, econômico e moral da Associação.
- e) dar integral desempenho às obrigações que lhe forem atribuídas pela Diretoria, quando nomeado para integrar Comissões de Trabalho para a Associação.

PATRIMÔNIO SOCIAL, BENS E FONTES DE RECURSOS PARA SUA MANUTENÇÃO

Art.9º - O Patrimônio social e bens serão constituídos de:

- a) contribuições dos Associados;
- b) doações, legados e subvenções que forem feitas, os quais de modo algum vincularão a Associação à orientação dos doadores;
- c) bens móveis e imóveis em seu nome;
- d) rendas provenientes de quaisquer atividades desenvolvidas pela Associação;

DA DIREÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

Art.10 - A associação será dirigida pelos seguintes órgãos;

- a) Assembléia Geral;
- b) Conselho Consultivo e Fiscal;
- c) Diretoria Executiva;

Parágrafo 1º - A Diretoria executiva terá a seguinte composição:

- Diretor Presidente
- Diretor Vice Presidente
- Diretor Financeiro
- Diretor Secretário

Parágrafo 2º - o conselho consultivo e fiscal será composto por no mínimo 3 (três) membros.

Parágrafo 3º - todos os cargos da direção da associação serão exercidos sem qualquer remuneração, vantagem econômica ou financeira.

Parágrafo 4º - Os membros da Direção da Associação e associados não são pessoalmente responsáveis, subsidiariamente ou não, pelas obrigações que contraírem em nome da Associação, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; respondem entretanto, perante a Associação, quando agirem com dolo, violação da lei, ou dos Estatutos Sociais.

Parágrafo 5º - Os membros do Conselho Consultivo e Fiscal e da Diretoria Executiva serão eleitos e empossados em Assembléia Geral, a cada 2 (dois) anos, exceto no caso da primeira diretoria cujo mandato será de 5 (cinco) anos.

Parágrafo 6º - No caso de vacância de cargo na Direção da Associação, o seu preenchimento far-se-á por indicação do Diretor-Presidente .

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art.11º - A Assembléia Geral é o principal órgão da associação e será constituída pelos associados que reunirem condições estatutárias para participação na associação, entre elas, estar quites com as contribuições sociais.

Parágrafo Único - As assembleias gerais são ordinárias ou extraordinárias.

Art.12º - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os associados, inclusive os ausentes, bem como os demais órgãos sociais.

Parágrafo Único - As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembléia Geral.

Art.13º - As Assembleias Gerais serão convocadas e presididas pelo presidente da Associação, mediante edital que deverá mencionar dia, hora e local de sua realização bem como a ordem do dia. Será admitida também como forma de convocação, além do envio pelo correio através de carta simples ou registrada, publicação em jornal da região, afixação em local proprio na portaria do loteamento, publicação no site do empreendimento ou comunicado enviado junto com os boletos de cobrança. Em qualquer dos casos, o edital deverá ser enviado , publicado ou afixado com 8 (oito) dias corridos de antecedência da Assembléia.

Art.14º - A Assembléia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de pelo menos metade dos associados com direito a dela participar, ou em segunda convocação com qualquer numero de associados que a ela comparecer.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral será secretariada pelo Diretor - Secretário da diretoria executiva. Na sua falta ou impedimento, por quem o Diretor - Presidente da Assembléia geral convidar.

Art.15º - Nas deliberações da Assembléia Geral, a cada associado com direito dela participar corresponde um voto para cada lote de que for o titular, ou se fundador um voto para cada associado , podendo associados ser representados apenas por outros associados, através de procuração com firma reconhecida. Somente poderão votar e ser votados os associados quites com suas obrigações sociais e que constarem da lista de associados regulares, disponível no dia da Assembléia.

Parágrafo 1º - É vedado ao associado em débito com suas obrigações para com a Associação o direito de voto nas deliberações das Assembleias Gerais, mesmo por procuração.

Parágrafo 2º - Na Assembléia Geral é permitida a representação de associado por procurador com autorização assinada pelo proprietário e específica para cada Assembléia.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembléia Geral, , ressalvados os assuntos que necessitam quorum qualificado aqui previstos , serão tomadas por maioria simples dos presentes nas Assembléias , inclusive para a eleição dos membros da Diretoria; sendo que, para a destituição de tais membros, exigir-se-á a maioria qualificada de dois terços dos presentes;

Art.16º - Anualmente, até o dia 30 de Abril de cada ano, realizar-se-á a Assembléia Geral Ordinária, que terá por objetivo:

Apreciar e deliberar sobre o Balanço Anual de Atividades, Prestação de Contas do exercício anterior e Planejamento Orçamentário para o ano em curso, apresentados pela Diretoria.

Parágrafo 1º - A Prestação de Contas da Diretoria será apresentada juntamente com o parecer do Conselho Consultivo e Fiscal.

Parágrafo 2º - A aprovação, pela Assembléia Geral, do Balanço Anual de Atividades e da Prestação de Contas da Diretoria Executiva, sem quaisquer reservas , exonera de responsabilidade os membros do Conselho Consultivo e Fiscal e Diretoria Executiva, ressalvadas as hipóteses de erro, dolo, fraude ou simulação.

DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

Art.17º - Ao Conselho Consultivo e Fiscal compete:

Examinar, os livros, documentos e balancetes, encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer; e ao final de cada exercício social emitir parecer sobre a Prestação de Contas da Diretoria.

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art.18º - A Diretoria Executiva é constituída pelos seguintes membros: Diretor - Presidente, Diretor – Vice Presidente, Diretor Financeiro e Diretor Secretário.

Parágrafo 1º - O mandato da Diretoria Executiva é de 2(dois) anos, exceto no caso da primeira Diretoria que será de 5 (cinco) anos, admitida reeleição. O mandato da Diretoria prorrogar-se-á até a data da posse da nova Diretoria, sendo os seus atos considerados legais neste período para todos os fins de direito.

Art.19º - Compete à Diretoria Executiva:

- a) efetuar todos os atos de gerência administrativa e executiva da atividade social, os quais deverão ser sempre exercidos no sentido de resguardar os interesses da Associação, e permitir-lhe a consecução de seus objetivos sociais.
- b) efetuar as despesas necessárias à administração da Associação;
- c) promover a arrecadação dos recursos necessários para fazer frente a todas as despesas cabíveis à Associação, efetuando correspondente cobrança das contribuições eventualmente não pagas, em juízo ou fora dele;
- d) elaborar anualmente o Balanço Anual de Atividade, Prestação de Contas do exercício anterior e o Planejamento Orçamentário para o ano subsequente, encaminhando tais

documentos, até o dia 31 de março de cada ano, para a apreciação do Conselho Consultivo e Fiscal;

e) cumprir as disposições dos Estatutos Sociais e as Deliberações da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Diretoria poderá, outrossim, nomear procuradores ou administradores profissionais, que representarão a Associação, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, podendo referidos procuradores praticar todos os atos previstos em mandato.

Art.20º - É da competência do **Diretor Presidente** e na sua falta do **Diretor Vice Presidente**:

- a) representar a Associação, em juízo e/ou fora dele, respeitadas as demais posições estatutárias;
- b) no interesse da Associação, adotar as providências necessárias á eficiência e entrosamento dos diversos setores administrativos;
- c) assinar cheques, ordens de pagamentos, títulos cambiários em geral, e quaisquer outros contratos ou documentos relativos à Associação;
- d) autorizar a contratação de qualquer despesa em nome da Associação;
- e) elaborar, ao final de cada exercício social, juntamente com os demais membros da diretoria Executiva, o Relatório das Atividades, Prestações de Contas do exercício anterior e proposta Orçamentária para o ano subseqüente, a serem apresentados ao Conselho Consultivo e Fiscal e à Assembléia Geral;
- f) nomear e demitir funcionários da Associação.

Art.21º - É de competência do **Diretor Secretário**:

- a) cumprir todas as obrigações que lhe compete, nos termos dos Estatutos Sociais;
- b) organizar e dirigir todos os serviços da secretaria da Associação;
- c) promover a lavratura e subscrição das atas das Assembléias Gerais.
- d) assinar cheques, ordem de pagamentos, títulos cambiários em geral, e quaisquer outros contratos ou documentos relativos à Associação;

Art.22º - É de competência do **Diretor Financeiro**:

- a) organizar e dirigir todos os serviços da Tesouraria;
- b) promover a arrecadação de todas as receitas cabíveis à Associação;
- c) manter em depósito bancário, ou em aplicação do mercado financeiro, os fundos disponíveis da Associação, mantendo em caixa estritamente o quanto a Diretoria achar conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da Associação;

- d) pagar as despesas autorizadas na proposta orçamentária;
- e) assinar cheques, ordem de pagamentos, títulos cambiários em geral, e quaisquer outros contratos ou documentos relativos à Associação;
- f) apresentar à Diretoria, balancete do movimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da Associação, inclusive as vencidas e não pagas que estiverem por vencer;

DAS ELEIÇÕES

Art. 23º – Compete ao Diretor Presidente convocar as eleições da Associação para que ocorram no máximo 30 dias antes do término do mandato

Parágrafo 1º - As chapas para concorrerem às eleições deverão ser inscritas com antecedência de até sete dias da data de realização da Assembléia Geral, devendo contemplar indicação para todos os cargos da Diretoria Executiva e membros do Conselho Consultivo e Fiscal.

Parágrafo 2º - A inscrição de chapas deverá ser feita por escrito contendo os nomes, qualificação e os respectivos cargos, e encaminhada ao Diretor – Presidente devidamente firmada por todos os participantes; serão aceitas inscrições protocoladas pelo Diretor-Presidente ou carta registrada com data de postagem respeitando o prazo de sete dias antes da Assembléia.

Parágrafo 3º - Caso não haja inscrições nos moldes acima citado, caberá em reunião conjunta, da Diretoria executiva e do Conselho Consultivo e Fiscal, compor uma proposta de formação dos cargos, que será votado pela Assembléia.

Parágrafo 4º - Não havendo a convocação prevista no caput , os Associados que representem no mínimo 10% dos votos possíveis , poderão convocar as eleições

Art. 24º – Se por qualquer motivo não foram realizadas eleições, o mandato da Diretoria fica prorrogado até a posse da nova Diretoria quando for eleita, sendo todos os atos administrativos considerados válidos, para todos os fins de direito.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.25º - Para os efeitos contábil, fiscal e social, o exercício social encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano civil.

Art.26º - A Associação somente se dissolverá mediante deliberação da competente Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim através de cartas registradas ou publicação de edital, e por decisão tomada por 75% da totalidade dos associados da Associação.

Parágrafo 1º - Deliberada a dissolução da Associação, a Assembléia Geral decidirá também a eleição do Liquidante, bem como sobre destinação do patrimônio líquido social integral, que se reverterá a entidade de fins não econômicos, pública ou privada, sediada neste município, nos termos do artigo 61 do Código Civil.

Parágrafo 2º - Em nenhuma hipótese, o patrimônio social poderá ser partilhado entre os associados.

Art.27º - Os presentes Estatutos Sociais somente poderão ser modificados, emendados ou reformados, mediante deliberação dos votos possíveis. , exceto para mudança de endereço , caso em que será possível a alteração com maioria simples na Assembléia respectiva.

Parágrafo único – Para efeito das deliberações previstas no caput , considera-se votos possíveis , a somatórias do numero de lotes originais destinados ao uso residencial , acrescido do número de assoiados fundadores

Art.28º – O Regimento Interno da Associação determinará as penalidades à que estarão sujeitos os Associados pelo descumprimento das disposições deste Estatuto e das normas instituídas no próprio Regulamento Interno.

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 29º - A primeira Diretoria e Conselho tomarão posse no ato da constituição da Associação e serão compostos pelos Associados Fundadores, sendo integrados no mínimo pelo diretor presidente e por três conselheiros;

Art. 30º - O mandato da primeira Diretoria empossada no ato da fundação da sociedade, será de 5 (cinco) anos.

Art. 31º - Antes de decorrido o mandato desta primeira Diretoria, por deliberação da mesma poderão ser convocadas eleições antecipadas, para os cargos da Diretoria Executiva e do Conselho Consultivo e Fiscal.

Art. 32º. – Durante o mandato da primeira diretoria, as aprovações de projetos poderão ser efetuados por técnicos designados pelos empreendedores. Com a finalidade de ajudar a controlar a qualidade da implantação dos projetos, a Associação, mesmo nos mandatos subsequentes, compromete-se a comunicar a aprovação dos projetos e o início de novas edificações, aos empreendedores. Ainda no mandato da primeira diretoria, as Comissões de Avaliação de Efificações e Segurança, serão indicadas pelo Diretor Presidente.

São Paulo, 04 Maio de 2011

Ceci Soares Krahenbuhl Piccina
Diretora Presidente

Luiz Gustavo Mendes – OAB/SP 90.968
Advogado