



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DO LITORAL RESIDENCE

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - Sob a denominação de “**LITORAL RESIDENCE**” fica constituída uma **ASSOCIAÇÃO** Civil, sem fins econômicos, políticos ou religiosos, doravante designada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, possuindo personalidade jurídica e patrimônio próprio, distintos de seus associados, cujas atividades regular-se-ão por este Estatuto Social nos termos do Art. 36-A da Lei 6766/79 e demais legislações que lhe for aplicável.

Artigo 2º - A sede da **ASSOCIAÇÃO** será no Centro de Apoio, localizado no lote 01 da quadra 02 do Loteamento Conviver do Litoral Residence, registrada no Cartório Almendra – 1º Ofício de Parnaíba.

Artigo 3º - A **ASSOCIAÇÃO** atuará sobre as quadras 02 à 27, do Loteamento Conviver do Litoral Residence, loteamento de acesso controlado nos termos do Parágrafo 8º do Art. 2º da Lei Federal 6766/79, registrado no Cartório Almendra – 1º Ofício de Parnaíba, Estado do Piauí, conforme matrícula mãe 34.652, doravante denominado simplesmente de “**LOTEAMENTO**”, assim entendidos, os lotes e respectivas construções, área de circulação, equipamentos nele localizados, bem como sobre a área onde estarão localizadas as áreas de lazer ou, ainda outras áreas comuns, que juntamente com o loteamento, compõem o empreendimento imobiliário.

§ Primeiro – Antes de adentrarmos nas regras gerais e de convivência deste estatuto social, entendemos ser de bom alvitre definir alguns termos técnicos usados neste instrumento.

- a) **Associado Fundador** – São os associados titulares que tiveram a iniciativa de formar a **ASSOCIAÇÃO**, findando suas atividades na gerência da **ASSOCIAÇÃO** até o momento em que for alienada a última unidade autônoma do **LOTEAMENTO** e/ou manifestarem interesse em não mais prosseguir na gerência da **ASSOCIAÇÃO**, onde será devidamente eleita uma próxima gestão, em Assembleia a ser convocada para esse fim específico.

Rubrica do COMPRADOR



- b) **Associado Titular** – São os titulares de unidades autônomas que por este estatuto são obrigados a se associarem a **ASSOCIAÇÃO**. São todos os promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre imóveis no LOTEAMENTO, futuros adquirentes, no mesmo local, de lotes do loteamento ou sucessores dos mesmos adquirentes e/ou titulares.
- c) **Usuário Visitante** – É todo aquele que tenha necessidade de adentrar ao LOTEAMENTO, e que não seja titular de unidade autônoma do loteamento.
- d) **Taxa de Manutenção** – É aquela taxa destinada a todos os associados titulares de unidade (s) autônoma (s) do loteamento, cujos valores serão vertidos para a manutenção dos equipamentos do loteamento.

§ Segundo – A ASSOCIAÇÃO tem por objeto:

- a) Propiciar aos ASSOCIADOS a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do LOTEAMENTO, dos equipamentos nele instalados e/ou disponibilizados, das áreas verdes e do canal de drenagem de águas pluviais localizado no canteiro central do LOTEAMENTO, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade; incumbe, ainda, à **ASSOCIAÇÃO** diligenciar junto aos órgãos públicos a regular prestação dos serviços públicos ao LOTEAMENTO;
- b) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, referentes ao uso do solo, e ao direito de construir e utilizar, e zelar para que os ASSOCIADOS conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO;
- c) Analisar os projetos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no LOTEAMENTO, visando sua aprovação na forma disposta no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO;
- d) Zelar pelo regular funcionamento do LOTEAMENTO e pela observância das normas a ele aplicáveis, nos termos dispostos em seu regulamento próprio, doravante denominado REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER (o qual será criado em momento oportuno pela ASSOCIAÇÃO), propiciando aos seus ASSOCIADOS e frequentadores, sem distinção de raça, sexo, nacionalidade, credo político ou religioso e de classe, a prática de esportes, bem como a realização de atividades sociais,



culturais, recreativas e cívicas nos termos dispostos neste Estatuto Social e no REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER;

- e) Incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os ASSOCIADOS, bem como entre estes e os frequentadores da ASSOCIAÇÃO;
- f) Representar os ASSOCIADOS, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos;
- g) Promover a manutenção das servidões de passagens existentes e/ou eventuais áreas públicas no interior do LOTEAMENTO; e
- h) Fiscalizar a observância das normas de tráfego.

§ Terceiro – O patrimônio da **ASSOCIAÇÃO** será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela **ASSOCIAÇÃO** e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio.

§ Quarto – As atividades-objeto da **ASSOCIAÇÃO** serão sempre desenvolvidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis aos Poderes Públicos, por meio de seus órgãos competentes, sem, no entanto, caracterizar responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** perante seus ASSOCIADOS ou terceiros, por obrigações, de fazer e/ou indenizar, que, por sua natureza, são do Poder Público.

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

§ Único – A **ASSOCIAÇÃO** não se responsabiliza por danos ocorridos no interior do LOTEAMENTO, tais como furtos, roubos, acidentes de trânsito etc., visto que a segurança pública é responsabilidade do Estado, através das entidades públicas designadas para este fim.

CAPÍTULO II – QUADRO SOCIAL

Artigo 5º - O quadro social será constituído pelos **ASSOCIADOS FUNDADORES**, **MÁRIO GEDDES FROTA ARAGÃO**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF sob nº 391.213.303-44, com endereço comercial à Rua Marcos Macedo, 655 – Shopping Street Mall, sala 204 – Bairro Aldeota – Fortaleza – CE, CEP 60150-190; **LUIZ GEDDES FROTA ARAGÃO**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF sob nº 461.306.403-15, com endereço comercial à Rua Marcos Macedo, 655 –

Rubrica do COMPRADOR



Shopping Street Mall, sala 204 – Bairro Aldeota – Fortaleza – CE, CEP 60150-190 e **CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ 24.774.027/0001-08, estabelecida na na Q15, nº 01 – casa 01, sala 01 – Itararé, Teresina – PI, CEP 64077-050, devidamente representada por seu administrador **Luiz Geddes Frota Aragão**, subscritos na **Ata de Constituição da Associação** e lá qualificados, e pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, assim considerados todos os proprietários de lotes residenciais do LOTEAMENTO, observado o disposto neste Estatuto. Os **ASSOCIADOS FUNDADORES**, em conjunto com os **ASSOCIADOS TITULARES**, são doravante denominados simplesmente ASSOCIADOS.

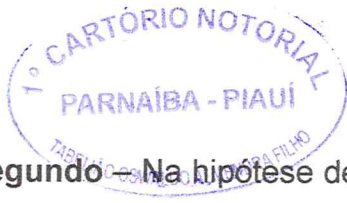
§ Primeiro – Em razão de sua qualidade de fundadores da **ASSOCIAÇÃO**, os ASSOCIADOS FUNDADORES deverão aprovar todas as deliberações das Assembleias Gerais que venham alterar as características peculiares do LOTEAMENTO.

§ Segundo – Os ASSOCIADOS FUNDADORES deverão permanecer na gerência e gestão do loteamento até que sejam vendidos todos os lotes e/ou quando não mais desejarem permanecer ocupando esse cargo de gestão, ocasião em que, a partir de então serão eleitos, novos representantes para o quadro social da **ASSOCIAÇÃO**, escolhidos pela maioria de voto dos associados presentes em Assembleia geral convocada para este fim, passando, a partir desta data, serem os novos gestores.

Artigo 6º - Os ASSOCIADOS TITULARES ingressarão no quadro social, automaticamente, mediante a aquisição de lote do LOTEAMENTO, submetendo-se, desde então, às disposições deste Estatuto Social. Perderá essa qualidade, o associado titular que alienar a titularidade de seu lote ou os direitos aquisitivos respectivos.

§ Primeiro – Na hipótese de incorporação de lote(s) cuja destinação(ções) deverá ser sempre residencial, localizado(s) no LOTEAMENTO, resultando na criação de unidades autônomas, o ASSOCIADO será o proprietário do respectivo lote, independentemente do número de unidades autônomas que vierem a ser individualizadas.

Rubrica do COMPRADOR



§ Segundo – Na hipótese de promessa de venda e compra do lote, cessão ou promessa de cessão dos direitos sobre o lote, ou qualquer forma de alienação, os direitos e deveres do ASSOCIADO TITULAR proprietário do respectivo lote deverão ser obrigatoriamente transferidos aos adquirentes promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme o caso, no instrumento que entabular a negociação, em especial no tocante às disposições contidas nos regulamentos e estatuto. O ASSOCIADO TITULAR, não obstante, permanecerá responsável solidário até a transferência efetiva da propriedade imobiliária na forma da lei aplicável. Até que o ASSOCIADO TITULAR transfira e passe as informações à ASSOCIAÇÃO, o mesmo permanecerá responsável pelas obrigações.

§ Terceiro – A validade e eficácia da transferência de que trata o Parágrafo anterior para a **ASSOCIAÇÃO** será a partir do recebimento das informações através do ASSOCIADO TITULAR, observado, no entanto, que deverá sempre ser firmado pelo ASSOCIADO TITULAR e pelo promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme o caso.

§ Quarto – A representação do ASSOCIADO TITULAR junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de cotitulares de lotes localizados no LOTEAMENTO, será designado 1 (um) ASSOCIADO TITULAR, dentre os coproprietários, para tanto e, no caso de pessoas jurídicas, a representação será exercida pelo representante legal ou por procurador outorgado para este fim, sem isentar os demais coproprietários de lotes das responsabilidades decorrentes. Em qualquer caso, a indicação deverá ser feita formalmente para a ASSOCIAÇÃO, observado que, em caso de alteração da representação, o (s) ASSOCIADO (S) TITULAR (ES) deverá (ao) enviar à **ASSOCIAÇÃO** a indicação do novo representante, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização das Assembleias Gerais.

Artigo 7º - Os direitos e obrigações assumidos pelo ASSOCIADO obrigam a si, herdeiros e sucessores

Rubrica do COMPRADOR

**CAPÍTULO III – DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS**

Artigo 8º - Aos **ASSOCIADOS** serão assegurados os direitos de, estando quite com suas obrigações:

- a) Usufruir os benefícios e vantagens, prestados pela **ASSOCIAÇÃO**, e utilizar-se das funções assumidas por esta;
- b) Usufruir as dependências da Área de Lazer, salvo se suspenso seu direito, conforme o disposto no **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER**, o qual será criado em momento oportuno pela **ASSOCIAÇÃO**;
- c) Participar das Comissões de Trabalho, observado o disposto no presente Estatuto Social quanto à representatividade;
- d) Sugerir à Diretoria Executiva providências úteis aos interesses sociais; e
- e) Participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado.

§ Primeiro – Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de **ASSOCIADOS** serão exercidos por seu representante legal ou procurador e, no que se refere aos itens “c”, “d” e “e” acima, em se tratando de pessoas físicas, os direitos dos **ASSOCIADOS** são pessoais e serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** ou por procurador.

§ Segundo – Os direitos previstos neste Artigo serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** desde que estejam eles em dia com o cumprimento de suas obrigações pecuniárias.

§ Terceiro – Na hipótese de co-titularidade de lotes, somente poderá usufruir os direitos referidos nos itens “b” à “e” deste Artigo, o **ASSOCIADO TITULAR** que tenha sido escolhido para representar os demais coproprietários, observado o direito dos demais coproprietários de usufruir as dependências a Área de Lazer, conforme previsto no presente Estatuto Social.

§ Quarto – Na hipótese de locação ou comodato de imóvel localizado no **LOTEAMENTO**, e durante sua vigência, o **ASSOCIADO TITULAR** não poderá utilizar da estrutura da Área de Lazer e demais áreas comuns do **LOTEAMENTO**, face ao fato de que delegou esse direito ao locatário e/ou comodatário.

Artigo 9º - São deveres dos **ASSOCIADOS**:

Rubrica do **COMPRADOR**



- a) Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO**, o REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER (o qual será criado em momento oportuno pela associação), bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;
- b) Acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e da Diretoria Executiva;
- c) Pagar à **ASSOCIAÇÃO**, nos prazos fixados, os preços referentes à eventuais alterações de projetos;
- d) Terá isenção da taxa de análise de projeto, o primeiro projeto de cada unidade autônoma a ser submetido à apreciação e aprovação pela **ASSOCIAÇÃO**, sem o prejuízo de aprovação obrigatória pela municipalidade;
- e) Defeso aos associados aprovarem projetos diretamente com a municipalidade sem a anuência expressa da **ASSOCIAÇÃO**;
- f) Pagar as taxas de manutenção, ordinária ou extraordinária, e valores suplementares, fixados em Assembleia e/ou fixado pela Diretoria Executiva, em se tratando da primeira taxa;
- g) Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da **ASSOCIAÇÃO**;
- h) Desempenhar integralmente as obrigações que lhes forem atribuídas pela Diretoria Executiva, quando nomeados para integrar Comissões de Trabalho da **ASSOCIAÇÃO**; e
- i) Comunicar, obrigatoriamente, a Diretoria Executiva, no prazo de 15 (quinze) dias, a mudança de residência ou domicílio, do número do telefone fixo, celular e/ou do endereço do correio eletrônico "e-mail" para efeitos de recebimento de comunicações, seja na condição de ASSOCIADO, seja no exercício de qualquer função nos Órgãos Sociais e Comissões de Trabalho, sob pena de serem consideradas válidas todas as correspondências que lhe forem remetidos; e
- j) Promover a limpeza dos seus lotes e roçagem, bem como a executar as obras de acordo com as regras contidas no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO.

CAPÍTULO IV – ÓRGÃOS SOCIAIS

Artigo 10 – A **ASSOCIAÇÃO** possui os seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Diretoria Executiva; e
- c) Conselho Fiscal, se instalado pela Assembleia Geral.

§ Primeiro – Incumbe a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividade, estatutariamente estabelecidos, conjugar esforços no sentido de se atingir os objetivos sociais.

§ Segundo – Os ASSOCIADOS não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela **ASSOCIAÇÃO**, mesmo que, no caso de membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias. Entretanto, os citados membros respondem civilmente junto à **ASSOCIAÇÃO** quando agirem com dolo, violação da Lei ou do Estatuto Social.

Artigo 11 – Os cargos da Diretoria serão exercidos sem qualquer vantagem econômica, salvo na hipótese de contratação de terceiros para prestar serviços técnicos especializados e/ou por decisão da Assembleia em sentido contrário.

SEÇÃO A - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 12 – A Assembleia Geral é o órgão soberano da **ASSOCIAÇÃO**, sendo constituído por todos os ASSOCIADOS no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares, e suas deliberações obrigam os ASSOCIADOS, mesmo os ausentes, bem como os demais órgãos sociais.

§ Primeiro – A Assembleia Geral reunir-se-á:

ORDINARIAMENTE:

- a) A cada ano, de preferência nos quatro primeiros meses do ano, para examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesas, as Contas prestadas pela Diretoria Executiva e o Parecer do Conselho Fiscal, sobre eles então deliberando e, não tendo sido instaurado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, sobre ele



deliberando; Eleger Diretoria e seus cargos; Apresentar Previsão Orçamentária; e

- b) **A cada 2 anos**, de preferência no primeiro semestre, para eleger e, no ato, dar posse aos membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, se for o caso; e

EXTRAORDINARIAMENTE: quando convocada na forma prevista neste Estatuto Social, sempre que necessário.

§ Segundo - A Assembleia Geral reunir-se-á tão somente para tratar da matéria a qual foi convocada, declarada de modo explícito e constante do respectivo edital.

Artigo 13 – Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, especialmente a:

- a) Alteração ou reforma do Estatuto Social, após parecer da Diretoria Executiva;
- b) Alterações ou reforma do **REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO** e/ou do **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER**;
- c) Interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com relação aos dispositivos constantes do **REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO** e do **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER** e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;
- d) Apreciação e ratificação, em última instância, se requerido for, total ou parcialmente, das decisões da Diretoria Executiva;
- e) Alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO** ou constituição de ônus reais sobre estes, após parecer da Diretoria Executiva;
- f) Destituição de membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, pelo quórum de maioria dos presentes em Assembleia; e
- g) Incorporação, cisão, fusão ou dissolução da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 14 – As Assembleias Gerais quer sejam Ordinárias ou Extraordinárias, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos ASSOCIADOS e, em segunda convocação, com qualquer número.



§ Primeiro – Observadas as ressalvas deste Artigo, todas as decisões assembleares, Ordinárias ou Extraordinárias, deverão ser tomadas pela maioria dos votos válidos presentes, computados na forma do disposto neste Estatuto, não se computando os votos em branco, obrigando os dissidentes e os ausentes.

§ Segundo – As deliberações referentes à dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, alienação, cessão, transferência ou doação dos imóveis nos quais se localizam as áreas comuns (exceto as áreas verdes) deverão ser tomadas em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, sendo exigidos os votos concordes de 2/3 (dois terços) do total de votos válidos e observada a presença mínima de 70% (setenta por cento) dos ASSOCIADOS, com anuência expressa dos associados fundadores, mesmo que estes não estejam mais na gestão.

§ Terceiro – As deliberações que impliquem em alteração a este Estatuto Social, visando a alteração das características peculiares do LOTEAMENTO, bem como as matérias que impactem nos associados fundadores e na loteadora, dependerão, além da aprovação dos ASSOCIADOS em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, obedecendo-se o quórum de votação previsto no § Segundo deste Artigo e do voto favorável de todos os ASSOCIADOS FUNDADORES.

Artigo 15 – As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente da Diretoria Executiva, mediante edital que mencionará dia, hora, local e forma de sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida e deliberada.

§ Único – As Assembleias Gerais poderão, ainda, ser convocadas:

- a) pelo Diretor Presidente da Diretoria Executiva;
- b) por qualquer um dos ASSOCIADOS FUNDADORES quando estes, tendo solicitado por escrito ao Presidente da Diretoria Executiva a realização da Assembleia Geral e este último não a tenha convocado, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação;
- c) pelos ASSOCIADOS, por meio de requerimento dirigido ao Presidente da Diretoria Executiva, desde que contenha assinatura de, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos ASSOCIADOS; ou
- d) por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, arredondando-se para cima caso se obtenha número fracionado.



Artigo 16 – O edital de convocação da Assembleia Geral deverá consignar horários diferentes para a sua instalação em primeira convocação e em segunda convocação, sendo autorizada a instalação da Assembleia, em segunda convocação, no mesmo dia da primeira convocação, com um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos. O edital será publicado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de realização da Assembleia Geral, em jornal de circulação na região da sede social da **ASSOCIAÇÃO** e/ou outro meio que comprove o recebimento, como meio digital. Será aconselhável que o edital também seja afixado no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, bem como na portaria do LOTEAMENTO, se existente.

§ Primeiro – Quando o Presidente da Diretoria Executiva entender conveniente, poderá, ainda, juntamente com o cumprimento das obrigações referentes à publicação do edital de convocação da Assembleia Geral, promover a distribuição de cartas circulares aos ASSOCIADOS e/ou e-mails, informando-os da realização da Assembleia Geral.

§ Segundo – Quando houver motivo urgente e justificável que autorize a realização de Assembleia em prazo inferior, poderá a mesma ser realizada com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data de sua convocação.

Artigo 17 – A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente da Diretoria Executiva ou, na sua ausência ou impedimento, por delegação a qualquer outro membro da Diretoria, e será presidida pelo Presidente escolhido pelos ASSOCIADOS presentes, por votação ou aclamação. Os associados fundadores terão preferência para presidirem a Assembleia, podendo estes estarem representados por procuração.

§ Único – O Presidente eleito convidará, a seguir, um Secretário.

Artigo 18 – Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão computados da seguinte maneira:

- a) Um voto por lote mais um voto adicional havendo construção, sendo que, caso haja desmembramento unificação ou remembramento, cada lote resultante terá direito a um voto;
- b) A cada ASSOCIADO FUNDADOR corresponderá 1 (um) voto, na sua qualidade de ASSOCIADO FUNDADOR, além, e independentemente, dos

Rubrica do COMPRADOR



votos a que tenham direito na condição de proprietários de lotes ou titulares de direitos de promitentes compradores ou promitentes cessionários.

§ Primeiro – Somente poderão votar e ser votados os ASSOCIADOS regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembleia, e que estejam em dia com suas obrigações junto à ASSOCIAÇÃO.

§ Segundo – O voto adicional em razão da existência de área construída somente se tornará atribuível caso o titular do lote tenha entregado à ASSOCIAÇÃO cópia do “habite-se” da construção e tenha recebido a Carta de Licença nos termos definidos no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO, até um dia útil antes da data da realização da Assembleia.

§ Terceiro – É permitido o voto por procuração, observado que os ASSOCIADOS FUNDADORES poderão representar mandantes sem número definido, e cada ASSOCIADO TITULAR ou terceiros poderá representar até 10 (dez) mandantes. As procurações deverão ser apresentadas no formato original e/ou cópia autenticada.

§ Quarto – O(s) lote(s) que compõe a Área de Lazer e onde estará a sede da ASSOCIAÇÃO não terão direito a voto.

§ Quinto – Em caso de empate na votação, o presidente da mesa poderá utilizar o chamado “voto de minerva”.

Artigo 19 – Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões da Diretoria Executiva, a votação da Assembleia Geral será feita por voto secreto, depositado em urna própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembleia optar pela votação secreta.

§ Único – Em qualquer dos casos, o Presidente poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Receptores e Escrutinadores.

Artigo 20 – Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembleia serão registrados em atas em folhas avulsas pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata

Rubrica do COMPRADOR



será assinada pelo Presidente da Assembleia e pelo Secretário, o que poderá ocorrer em momento diverso ao do momento da realização da Assembleia.

§ Primeiro – A ata deverá conter o resumo das deliberações e os resultados das votações.

§ Segundo - A Assembleia poderá ser gravada, a fim de facilitar a elaboração da ata e/ou prevenir litígios.

§ Terceiro – É vedado o ASSOCIADO votar em assunto que tenha particular interesse.

SEÇÃO B - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 21 - A ASSOCIAÇÃO será administrada por uma DIRETORIA EXECUTIVA, que será eleita obrigatoriamente em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, e que conjugará esforço no sentido de atingirem os objetivos sociais.

§ Primeiro – A empresa CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. exercerá as funções que serão desempenhadas pelos membros da Diretoria Executiva, enquanto esta não estiver definitivamente instalada nos termos do caput desse artigo.

§ Segundo – As funções executivas da ASSOCIAÇÃO serão exercidas pelos membros da Diretoria Executiva os quais serão investidos de todos os poderes de gestão e representação da ASSOCIAÇÃO junto a terceiros em geral, em juízo ou fora dele, inclusive perante todos e quaisquer órgãos governamentais, tudo de acordo com este Estatuto Social, com o REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO, com o REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER, e com as deliberações em Assembleias Gerais pelos ASSOCIADOS.

§ Terceiro – O REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER deverá ser devidamente elaborado pela ASSOCIAÇÃO, com a consequente aprovação em Assembleia, tudo, conforme as particularidades da convivência dos ASSOCIADOS do empreendimento.

Rubrica do COMPRADOR



Artigo 22 – Os cargos eletivos da Diretoria Executiva somente poderão ser preenchidos por pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos de promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre imóveis localizados no LOTEAMENTO, desde que tenha sido a cessão comunicada à **ASSOCIAÇÃO**, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como ASSOCIADOS. Os respectivos mandatos, exceto nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

SEÇÃO C - DA DIRETORIA EXECUTIVA

Artigo 23 - A Diretoria Executiva é por excelência o órgão executivo-administrativo da entidade, com amplos poderes para praticar os atos inerentes às suas atribuições. Será constituída por 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, sendo eles: Diretor Presidente; Diretor Vice-Presidente (administrativo-financeiro); Diretor Social; Diretor de Segurança e Diretor de Manutenção.

§ Único - O prazo do mandato será de 02 (dois) anos.

Artigo 24 – Caberá à Diretoria Executiva tomar todas as medidas relativas à administração e gerenciamento da **ASSOCIAÇÃO**, necessárias para o perfeito e pleno funcionamento da **ASSOCIAÇÃO** e cumprimento de seus objetivos, sendo suas atribuições, dentre outras:

- a) Promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos ASSOCIADOS e terceiros à **ASSOCIAÇÃO**, zelando pelo adequado pagamento das despesas e encargos da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) Contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados da **ASSOCIAÇÃO**, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e ainda a terceiros contratados pela **ASSOCIAÇÃO**;
- c) Afastar membro da Diretoria Executiva, observado o disposto no presente Estatuto;
- d) Encaminhar a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras para o ano seguinte;



- e) Organizar, anualmente, o Relatório anual das atividades, com a prestação de Contas e Balanço Geral do exercício anterior, bem como uma Demonstração da Receita e Despesas, encaminhando tais documentos até o último dia útil do mês de fevereiro de cada ano para a apreciação do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, e, se não, diretamente à Assembleia Geral;
- f) Nomear Comissões de Trabalho;
- g) Manter atualizado o cadastro de ASSOCIADOS;
- h) Elaborar ou reformar regulamentos internos, observadas as disposições legais e estatutárias;
- i) Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, do REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO e do REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembleias Gerais;
- j) Escolher as características e desenhos das insígnias, bandeira, flâmula, distintivo e uniforme dos empregados da ASSOCIAÇÃO;
- k) Tomar quaisquer outras providências a ele atribuídas neste Estatuto Social;
- e
- l) Nomear procuradores para representar a ASSOCIAÇÃO.

§ Único – Fica facultado à Diretoria Executiva contratar terceiros para executar as atividades a que a **ASSOCIAÇÃO** se obrigou.

Artigo 25 – A Diretoria Executiva reunir-se-á:

- a) Ordinariamente: 1 (uma) vez por mês, para deliberação dos assuntos de sua competência; e
- b) Extraordinariamente: a qualquer tempo, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social, desde que convocado pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples dos presentes, votando o Diretor Presidente em último lugar, cabendo-lhe o voto de qualidade, em caso de empate.

Artigo 26 – Caberá a cada um dos membros da Diretoria Executiva executar as atribuições das respectivas funções, as quais poderão ser reguladas por regulamentos internos, dentre outras funções que vierem a ser estabelecidas.



Artigo 27 – A representação ativa e passiva da **ASSOCIAÇÃO**, em juízo ou fora dele, será exercida pelo Diretor Presidente da Diretoria Executiva, o que pode ocorrer em conjunto com qualquer dos demais Diretores, conforme suas funções ou, em caso de ausência ou impedimento deste, pelo Diretor Vice-Presidente (Administrativo-Financeiro), em conjunto com qualquer dos demais Diretores. A representação da **ASSOCIAÇÃO** poderá ainda ser exercida por procurador do Diretor Presidente da Diretoria Executiva, especialmente outorgado para este fim, com qualquer dos demais Diretores, ou mesmo pelo Diretor Presidente com um procurador de qualquer dos demais Diretores, também especialmente outorgado para este fim.

§ Único – A **ASSOCIAÇÃO**, representada na forma do “caput” deste Artigo, poderá praticar todos os atos e firmar quaisquer documentos ou contratos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira para a **ASSOCIAÇÃO**, inclusive emitindo cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros instrumentos que importem em direitos e obrigações para a **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 28 – Além das atribuições acima descritas, compete ao Diretor Presidente:

- a) Convocar qualquer órgão da **ASSOCIAÇÃO**, quando necessário, e as reuniões da Diretoria Executiva, presidindo-as;
- b) Executar e supervisionar a administração da **ASSOCIAÇÃO**, adotando as providências cabíveis ao eficiente entrosamento de todos os departamentos;
- c) Transferir atribuições, que lhe são próprias, ao Diretor Vice-Presidente (Administrativo-Financeiro);
- d) Autorizar, juntamente com o Diretor da área, por escrito, a contratação de despesas em nome da **ASSOCIAÇÃO**, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar atividades a que a **ASSOCIAÇÃO** esteja obrigada;
- e) Promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Financeiro e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de Auditoria ou ao Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, e, posteriormente, a Diretoria Executiva, que encaminhará à Assembleia Geral;
- f) Promover a elaboração, juntamente com os demais membros da Diretoria, da Proposta Orçamentária e o Plano de Obras;

Rubrica do COMPRADOR



- g) Nomear e demitir os membros das Comissões de Trabalho criadas pela Diretoria Executiva;
- h) Contratar e demitir os funcionários da **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto com o Diretor Vice-Presidente (Administrativo-Financeiro); e
- i) Nomear comissões para desempenhar funções especiais.

Artigo 29 – Compete ao Diretor Vice-Presidente (Administrativo-Financeiro):

- a) Representar ou substituir o Diretor Presidente, nos atos e solenidades para os quais por este designado, e em suas ausências ou impedimentos;
- b) Participar da administração da **ASSOCIAÇÃO** e praticar os atos necessários ao seu funcionamento, que lhe competirem;
- c) Representar ou substituir qualquer dos Diretores no caso de vaga, ausência ou impedimento destes, ainda que temporários;
- d) Organizar a Tesouraria;
- e) Encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da **ASSOCIAÇÃO**, em especial os relacionados à área de pessoal, transporte e jurídicos e manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- f) Promover a lavratura e subscrição de todas as Atas das reuniões da Diretoria Executiva;
- g) Contratar e demitir os funcionários da **ASSOCIAÇÃO** em conjunto com o Diretor Presidente;
- h) Controlar o número de ASSOCIADOS da **ASSOCIAÇÃO**, anotando a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- i) Organizar e dirigir todas as funções da Secretaria da **ASSOCIAÇÃO**;
- j) Organizar e dirigir todas as funções da Tesouraria, mantendo sob sua guarda e responsabilidade todos os valores pertencentes à **ASSOCIAÇÃO**, promovendo a arrecadação das receitas da **ASSOCIAÇÃO** e efetuando o pagamento das despesas e de serviços executados por terceiros contratados, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável;
- k) Manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis de mercado financeiro, que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo em caixa estritamente o quanto entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da **ASSOCIAÇÃO**;

- l) Proceder à escrituração contábil e financeira da **ASSOCIAÇÃO**, por si, por funcionários da **ASSOCIAÇÃO** ou por terceiros, desde que sob sua supervisão, bem como proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da **ASSOCIAÇÃO**, em fichas, cumprindo-lhe, em qualquer caso, assumir a responsabilidade pela guarda e conservação dos mesmos;
- m) Tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da **ASSOCIAÇÃO**;
- n) Apresentar à Diretoria Executiva, mensalmente, balancete do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO** assim como relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer; e
- o) Promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Presidente e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesas a serem encaminhados à empresa de auditoria externa ou ao Conselho Fiscal, se for o caso e, posteriormente, a Diretoria Executiva que o encaminhará à Assembleia Geral.

§ Único – Enquanto estiver substituindo o Diretor Presidente, o Diretor Vice-Presidente (Administrativo-Financeiro) não está autorizado a substituir outro Diretor, simultaneamente.

Artigo 30 – Compete ao Diretor Manutenção que deverá, preferencialmente, ser engenheiro civil ou arquiteto:

- a) Aprovar, por si ou por terceiros, os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis localizados no LOTEAMENTO, observadas as normas previstas no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO;
- b) Supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no LOTEAMENTO, fiscalizando a sua obediência ao projeto aprovado;
- c) Decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados neste Estatuto ou no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO;
- d) Estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área do LOTEAMENTO; e
- e) Zelar pela manutenção e pelo desenvolvimento das áreas ajardinadas áreas verdes, de forma que todas as atividades diretas e indiretas da **ASSOCIAÇÃO** e dos prestadores de serviço não provoquem danos ambientais.

**Artigo 31 – Compete ao Diretor de Segurança:**

- a) Estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância da área e portaria na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância; e
- b) Encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos ASSOCIADOS referentes ao trânsito no LOTEAMENTO.

Artigo 32 – Compete ao Diretor Social:

- a) Dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos ASSOCIADOS, as quais são partes integrantes do LOTEAMENTO, supervisionando as atividades sociais e normas internas de convivências dos moradores;
- b) Promover, dirigir e orientar a integração social dos ASSOCIADOS do LOTEAMENTO;
- c) Promover festas e atividades sociais e orientar as atividades da ASSOCIAÇÃO;
- d) Elaborar os informativos dirigidos aos ASSOCIADOS com a adequada periodicidade;
- e) Garantir o adequado fluxo de comunicação pelos canais existentes, correio, livro de sugestões, e-mails e outros que vierem a ser criados;
- f) Incrementar a prática esportiva no LOTEAMENTO, com caráter recreativo, zelando pelo aprendizado correto de suas diferentes modalidades; e
- g) Promover e incentivar a prática de esportes no LOTEAMENTO.

Artigo 33 – A Diretoria Executiva poderá criar Comissões de Trabalho como organismos de colaboração, para auxiliá-la na consecução de funções executivas específicas.

§ Primeiro – As Comissões de Trabalho serão sempre formadas por ASSOCIADOS, pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como ASSOCIADOS na **ASSOCIAÇÃO**.

§ Segundo – O número de membros integrantes de cada Comissão de Trabalho será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição. Os respectivos membros serão nomeados e destituídos pela Diretoria Executiva, o qual também indicará o membro Coordenador de cada Comissão.



§ Terceiro – Ao Coordenador incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Presidente da Diretoria Executiva.

§ Quarto – As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a **ASSOCIAÇÃO**, seja a que título for.

§ Quinto – As funções desempenhadas pelos membros das Comissões de Trabalho não serão remuneradas.

Artigo 34 - Ocorrendo o afastamento ou a renúncia de qualquer membro da Diretoria Executiva, será convocada Assembleia para o fim específico de eleger novo membro.

Artigo 35 – O membro da Diretoria Executiva, que, durante o ano civil, não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, sem justificativa escrita, ou não comparecer a 6 (seis) reuniões não consecutivas, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato. Tal pena não se aplica se o membro em questão pedir afastamento temporário, em virtude de doença, anteriormente à aplicação da pena. Poderá ainda ser afastado do cargo de membro da Diretoria Executiva, por seus pares, em caso de negligência no cumprimento de suas funções e/ou prática de atos de malversação.

§ Primeiro – Na hipótese de perda de mandato por qualquer membro, deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária para promover a substituição necessária.

§ Segundo - Será inelegível por 02 (dois) anos o Diretor que perder o mandato nos termos acima expostos.

§ Terceiro – Na hipótese de não serem preenchidos todos os cargos da Diretoria, deverá ser convocada Assembleia pertinente, para fins de complementação dos cargos.



SEÇÃO D – CONSELHO FISCAL

Artigo 36 – O Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembleia Geral, nas condições definidas no Artigo 38. Em tal hipótese, serão eleitos em Assembleia Geral com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação, 3 (três) membros efetivos dentre os ASSOCIADOS, sendo 1 (um) deles eleito Presidente por seus pares.

§ Primeiro – Ocorrendo destituição, perda de mandato ou renúncia de qualquer membro do Conselho Fiscal, será outro eleito por Assembleia Geral, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ Segundo – Os cargos do conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por ASSOCIADOS pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de ASSOCIADOS pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como ASSOCIADOS. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

Artigo 37 – Ao Conselho Fiscal compete:

- a) Examinar, trimestralmente, os livros documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva;
- b) Examinar, anualmente, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita e Despesa; e
- c) Praticar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto Social, no cumprimento fiel de suas funções.

§ Primeiro – Perderá o mandato do Conselho Fiscal quem, por 3 (três) vezes consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, durante o ano civil, faltar, sem justificativa escrita, às reuniões fixadas, caso em que poderá ser realizado o procedimento do Artigo 36.

§ Segundo – Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros da Diretoria Executiva ou seus cônjuges, seus parentes até terceiro grau, consanguíneos ou afins.

Artigo 38 – Enquanto o Conselho Fiscal não tiver sido instalado pela Assembleia Geral, suas funções serão desempenhadas por empresa externa de auditoria, a qual



será contratada pela Diretoria Executiva, nos termos e condições do presente Estatuto Social.

CAPÍTULO V – TAXAS

Artigo 39 – Os ASSOCIADOS se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**. Os valores ordinariamente devidos à **ASSOCIAÇÃO** serão sempre a título de taxas e abrangendo todas as despesas incorridas pela **ASSOCIAÇÃO** em sua área de atuação.

§ Único – Será isento do pagamento das taxas, os lotes que sejam destinados à ASSOCIAÇÃO, ou que possuam destinação em prol da ASSOCIAÇÃO, como área de lazer, o lote onde se localiza o REL – Reservatório Elevado ou outra área comum.

Artigo 40 – Será cobrada dos ASSOCIADOS a taxa mensal denominada TAXA DE MANUTENÇÃO, que terá vencimento todo dia 10 de cada mês, referente ao custeio das despesas com conservação em geral, portaria, coleta de lixo, iluminação e outros bens ou itens necessários / convenientes à manutenção do LOTEAMENTO. A TAXA DE MANUTENÇÃO, cujos valores serão fixados em um primeiro momento pela Diretoria Executiva na forma deste Estatuto Social, será composta da forma a seguir, devendo ser comunicado aos associados com o prazo de 30 (trinta) dias antes do vencimento:

- a) Será elaborada uma previsão orçamentária, contendo todas as despesas necessárias ao bom funcionamento da ASSOCIAÇÃO, ocasião em que será rateada a todos os proprietários, proporcional ao m² de cada unidade; e
- b) Ocorrendo a aquisição de mais de um lote por cada proprietário, na unificação dos lotes dando origem a matrícula única, ou seja, o terreno passará a ter um só corpo, a taxa não será o correspondente a um lote único, não será permitida a unificação e soma dos valores.

§ Primeiro – A primeira taxa de manutenção será cobrada, a partir do momento que houver a liberação para construção nos lotes, de acordo com a previsão orçamentária aprovada pela Diretoria. A RESPONSABILIDADE DA LOTEADORA, PELAS OBRAS DESCRITAS NOS PROJETOS E MEMORIAS



DESCRIPTIVOS APROVADOS, INDEPENDE DA GESTÃO DA ASSOCIAÇÃO. As demais taxas deverão ser referendadas em Assembleia específica. Considera-se entregue o loteamento a partir do momento que houver liberação para construção nos lotes.

§ Segundo – A qualquer época, os valores das taxas e das atividades definidas neste Artigo, ou exercidas em geral pela **ASSOCIAÇÃO** poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio da cobrança de taxas extraordinárias e/ou de obras, conforme vier a decidir a Diretoria Executiva, independentemente da indexação prevista no § acima.

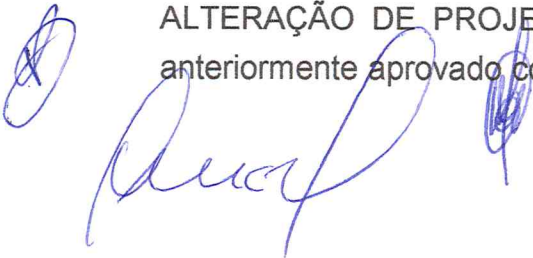
§ Terceiro – A empresa **CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de **LOTEADORA**, pagará o percentual de 50% (cinquenta por cento) dos valores atribuídos à taxa de manutenção por m² de cada lote, relativamente aos lotes não comercializados ou que for objeto de rescisão contratual, exceto quando esta se tornar Associada Titular em decorrência de aquisição final de eventuais lotes.

§ Quarto – Os lotes referentes à eventual fase do loteamento que não tiver as obras de infraestrutura concluídas e/ou entregues, não contribuirão com o pagamento da taxa de manutenção, assim como não poderão ter acesso à Área de Lazer do **LOTEAMENTO**. Com a respectiva conclusão das obras citadas todos os direitos e deveres serão reestabelecidos.

Artigo 41 – Os ASSOCIADOS TITULARES pagarão a TAXA para a APROVAÇÃO do PROJETO inicial, pagável juntamente com a formulação do pedido, conforme o previsto no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO.

§ Primeiro – A TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será no importe equivalente ao real custo que a ASSOCIAÇÃO terá com o profissional arquiteto ou engenheiro contratado, cabendo a Diretoria Executiva prover a cobrança respectiva.

§ Segundo – Em caso de alteração de projeto, será cobrada a TAXA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO, referente à análise de modificação de projeto anteriormente aprovado conforme as regras e restrições urbanísticas, na forma



Rubrica do COMPRADOR



do disposto no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO, no valor equivalente ao § Primeiro, proporcional à área alterada, fixado por metro quadrado, quando se tratar de alteração menor ou igual a 50% (cinquenta por cento).

Artigo 42 – Poderão, ainda, ser cobradas dos ASSOCIADOS, contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão da realização de benfeitorias necessárias no LOTEAMENTO ou por déficit, visto estarem as despesas superando ou em vias de superar as receitas.

§ Único – As taxas, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento.

Artigo 43 – No caso de não pagamento de qualquer valor devido à ASSOCIAÇÃO, sobre os montantes devidos nos seus vencimentos, haverá o acréscimo de:

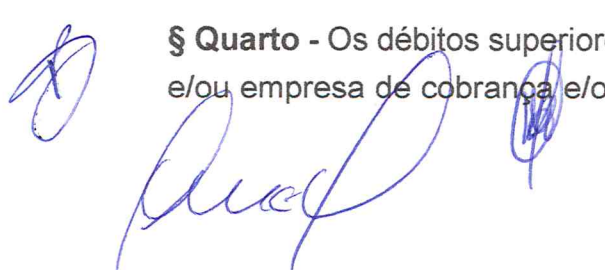
- a) correção monetária calculada pro-rata die, conforme § primeiro abaixo;
- b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; e
- c) multa de 2% conforme determina o Código Civil Brasileiro.

§ Primeiro – A correção monetária será integral no dia de divulgação do índice adotado e proporcional a cada dia, até nova divulgação, quando será integral, e assim sucessivamente. Salvo deliberação em contrário da Diretoria Executiva, será aplicada a variação positiva e acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, como indexador para cálculo da correção monetária, desde o vencimento dos valores em aberto até seu efetivo pagamento à ASSOCIAÇÃO.

§ Segundo – Após 60 (sessenta) dias de comprovada inadimplência do ASSOCIADO, poderá o mesmo ser levado à cadastro junto ao SPC / SERASA / PROTESTO, de modo que o mesmo deverá arcar com os custos de tais despesas.

§ Terceiro – O não pagamento das taxas devidas, acarretará, ainda, na aplicação das penalidades previstas no REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER.

§ Quarto - Os débitos superiores a 30 (trinta) dias serão encaminhados ao setor e/ou empresa de cobrança e/ou escritório de advocacia, ocasião em que serão



Rubrica do COMPRADOR



devidos o acréscimo de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, devendo o ASSOCIADO arcar com tal despesa, nos termos do art. 395 do Código Civil.

CAPÍTULO VI – CONVIVER DO LITORAL RESIDENCE

Artigo 44 – A **ASSOCIAÇÃO** irá instalar e manter no LOTEAMENTO edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação e atividades sociais, culturais e cívicas dos ASSOCIADOS.

Artigo 45 – O LOTEAMENTO será destinado precipuamente ao uso dos ASSOCIADOS, desde que em dia com os respectivos pagamentos da TAXA DE MANUTENÇÃO e demais taxas previstas na forma deste Estatuto Social, sujeitos, porém, às limitações do REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER. Para tanto, a **ASSOCIAÇÃO** manterá sempre um cadastro atualizado, incluindo quais ASSOCIADOS se encontram em situação de inadimplência e que, conseqüentemente, ficarão impedidos de usufruir dos equipamentos de lazer do LOTEAMENTO.

Artigo 46 – A **ASSOCIAÇÃO** cumprirá os seguintes quesitos:

§ **Primeiro** - O LOTEAMENTO poderá ser lançado em fases, ficando o presente Estatuto, assim como os demais normativos, válidos para todo o LOTEAMENTO.

§ **Segundo** - Os lotes situados na fase não concluída, não entrarão na base de cálculo para o rateio das despesas.

§ **Terceiro** - Fica garantido à LOTEADORA o direito de manter um stand de vendas e uma equipe de corretores com livre acesso às dependências e todas as áreas comuns e sociais do loteamento, até a venda do último lote disponível. Poderá, ainda, utilizar as áreas de lazer da ASSOCIAÇÃO para realizar eventos, visando à comercialização dos lotes, desde que o acesso ao LOTEAMENTO ocorra de maneira organizada, sendo respeitados todos os critérios estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO.



§ Quarto – Fica também garantido à LOTEADORA o direito de afixar placas de publicidade e/ou anúncios para serem utilizados na venda exclusivamente dos lotes, desde que não sejam nas áreas internas dos respectivos lotes.

§ Quinto – A empresa CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fica, desde já, autorizada a utilizar a qualquer tempo, imagens ou o nome e a logomarca do LOTEAMENTO, para fins promocionais e para comprovação de acervo técnico.

§ Sexto – Fica também garantido o livre acesso ao LOTEAMENTO das concessionárias de água e de energia, para realizar inspeções e manutenções ou outras atividades que forem necessárias.

§ Sétimo – Nos casos em que empresas fornecedoras de serviços de dados e voz precisem utilizar quaisquer infraestruturas existentes no LOTEAMENTO, à pedido de um ASSOCIADO, a ASSOCIAÇÃO poderá exigir dele apresente uma autorização expressa da concessionária ou órgão competente pela aprovação dessa intervenção/utilização.

CAPÍTULO VII – EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Artigo 47 – O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pela Diretoria Executiva.

§ Primeiro – Não sendo apresentada a Proposta Orçamentária em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente Estatuto Social, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

§ Segundo – Na hipótese de não aprovação da Proposta Orçamentária, nova proposta deverá ser apresentada em até 60 (sessenta) dias, observadas as disposições do § anterior.

Rubrica do COMPRADOR



§ Terceiro – A **ASSOCIAÇÃO** criará, no ano civil imediatamente após 03 (três) anos da constituição da **ASSOCIAÇÃO**, um Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação da TAXA DE MANUTENÇÃO, devida pelos ASSOCIADOS. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos ASSOCIADOS juntamente com os valores devidos à **ASSOCIAÇÃO** e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) da TAXA DE MANUTENÇÃO.

§ Quarto – Atingindo o montante previsto, a Diretoria Executiva suspenderá a cobrança do Fundo de Reserva e, quando ficar abaixo, recomençará a cobrá-lo.

Artigo 48 – A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação da Diretoria Executiva, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **ASSOCIAÇÃO** e Parecer do Conselho Fiscal.

§ Primeiro – Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.

§ Segundo – Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que venham a onerar a **ASSOCIAÇÃO** em valor superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro valor que venha a ser estipulado pela Diretoria Executiva, deverão ser precedidos de tomadas de preços de, pelo menos 3 (três) proponentes, salvo nos casos de fornecedor único de produtos ou de serviços ou nos casos de emergência. Deverão ficar consignados em ata os motivos determinantes do procedimento e ser entregues ao Presidente da Diretoria Executiva, no prazo de 5 (cinco) dias, para que este dê ciência do fato a seus pares na primeira reunião que se realizar.

§ Terceiro – Excepcionalmente, serão admitidas a aquisição de materiais ou a contratação de serviços de emergência, não previstas no Orçamento, desde que seu custo unitário não seja superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

§ Quarto – Os valores retro referidos serão corrigidos mensalmente, a partir da data do presente Estatuto Social, com base na variação acumulada do Índice



Geral de Preço de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, alternativamente por qualquer índice oficial.

Artigo 49 – A receita da **ASSOCIAÇÃO** será oriunda dos pagamentos das taxas definidas neste Estatuto Social, efetuados pelos ASSOCIADOS, em decorrência das atividades exercidas ou colocadas à disposição pela **ASSOCIAÇÃO**, bem como de contribuições, doações e rendas eventuais.

§ Único – É defeso o uso de verbas da **ASSOCIAÇÃO** para fins estranhos aos seus objetivos.

Artigo 50 – A despesa da **ASSOCIAÇÃO** abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se:

- a) o pagamento dos empregados e contratados da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pela Diretoria Executiva;
- c) a conservação normal dos bens do patrimônio social;
- d) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e
- e) os gastos decorrentes da existência da **ASSOCIAÇÃO**, seu funcionamento e administração, inclusive com relação a área de lazer.

Artigo 51 – Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesas do exercício. Poderão, entretanto, ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interessados sociais.

CAPÍTULO VIII – ADMINISTRAÇÃO TRANSITÓRIA DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 52 – A empresa CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., por meio de seus representantes legais, será a responsável pela administração da **ASSOCIAÇÃO**, em conformidade com o § Primeiro do Artigo 21.

Artigo 53 - A empresa CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. está autorizada a convocar, durante sua gestão, Assembleia

Rubrica do COMPRADOR


Geral Extraordinária para realização de eleição dos membros da Diretoria Executiva e demais cargos.

Artigo 54 - A empresa CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., durante sua gestão, fica, desde já, com poderes para contratar terceiros, inclusive para serviços de portaria e para serviços de manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização.

§ Único – A posteriori a **ASSOCIAÇÃO** levará para a Assembleia Geral os nomes de empresas que poderão administrar a organização interna do LOTEAMENTO, tais como: pessoal (porteiro e zelador, etc.), emitir boletos bancários para pagamentos das taxas, cobrar os ASSOCIADOS que não estiverem em dia com as obrigações para com o LOTEAMENTO e para com a **ASSOCIAÇÃO**.

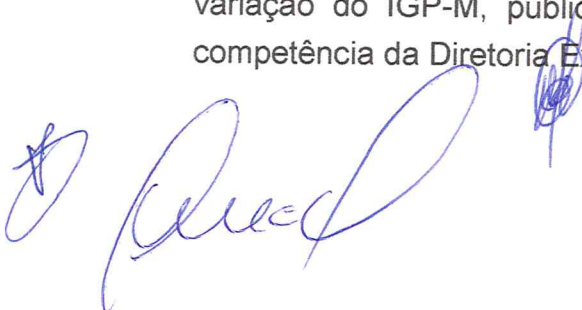
CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 55 – No caso de ser deliberada a dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, com anuência expressa dos **ASSOCIADOS FUNDADORES**, a Assembleia Geral decidirá sobre a eleição do Liquidante. A destinação do patrimônio líquido social integral será feita para a Santa Casa de Misericórdia local.

§ Único – Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os ASSOCIADOS.

Artigo 56 – Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO e do REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER acarretará aplicação de multas, as quais, previstas no REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO e no REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER, serão aplicadas pelo Diretoria Executiva.

§ Único – Os valores fixados para multas serão reajustados anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência da Diretoria Executiva para revê-los.



Rubrica do COMPRADOR

Artigo 57 – Fica reconhecida que a titularidade do nome CONVIVER DO LITORAL RESIDENCE pertence à empresa CONVIVER DELTA DO PARNAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que autorizou o uso deste nome para exclusivamente para o LOTEAMENTO, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins.

Artigo 58 – Na hipótese de criação de lei superveniente que altere disposições do presente Estatuto Social, em especial possibilitando a eleição dos administradores de forma diversa da prevista no presente Estatuto Social, ou seja, possibilitando a Diretoria Executiva nomear terceiros não eleitos em Assembleia Geral para assumir tal tarefa, ou, ainda, lei superveniente que venha a reduzir o quórum de presença para a destituição dos administradores e alteração deste Estatuto Social, tais disposições passarão a ser aplicáveis ao presente Estatuto Social de imediato, sem que outra formalidade seja exigida.

Artigo 59 – Os ASSOCIADOS e seus dependentes, não poderão ser admitidos como funcionários da ASSOCIAÇÃO e estes últimos, por sua vez, não poderão ingressar no quadro social.

Artigo 60 – Fica eleito o foro da Comarca de Parnaíba, Estado do Piauí, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Artigo 61 – O Presente Estatuto Social foi aprovado em Assembleia de Constituição realizada no dia 01 de outubro de 2019.

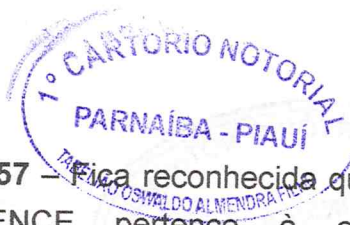
Conviver Delta do Parnaíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ 24.774.027/0001-08
Luiz Geddes Frota Aragão
Administrador

Mário Geddes Frota Aragão
CPF 391.213.303-44

Luiz Geddes Frota Aragão
CPF 461.306.403-15

Vinicius de Araujo S Junior
OAB/PI 12546
Advogado

Rubrica do COMPRADOR



AGAGAO e LUIZ GEDDES FROTA ARAGAO. EM TEST. DA VERDADE.
DOU FÉ. PARNAÍBA, 11/10/2019 16:38:09
SELO AAJ49983 - X2JX-AAJ49984 - HLPI CONSULNE EM
www.tjpi.jus.br/portalexta

ARLA IRIS OLIVEIRA DOS SANTOS - ESCRIVENTE
Empol. R\$ 770 T.U. R\$ 1,54 MP. R\$ 0,10 Sel. R\$ 0,52 Total: R\$ 9,96
Escritório Jaramelina, 101 - 1º andar - Parnaíba - PI



1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS E NOTAS
 RUA DUQUE DE CAXIAS, CENTRO - Nº 621, PARNAÍBA - PIAUÍ

RCPJ registrado sob o nº 791 no Livro de Registro de Pessoa Jurídica nº 1 folha(s) 89 a 89 em 11/10/2019 16:58:10, Protocolado sob o nº 359 no Livro de Protocolos de Registro de Pessoa Jurídica nº 1 em 11/10/2019. Seio: AAJ50000 - 2JAD, AAJ50001 - 73KE CONSULTE EM www.tpi.jus.br/portalextra

Maryanne Bruna Silva Sipaubá Alves
 Maryanne Bruna Silva Sipaubá Alves - Auxiliar de Cartório
 Smol. R\$ 979,51 FPMOJUPI. R\$ 195,89 Sel. R\$ 0,52 MP R\$ 24,48 Total: R\$

Maryanne

PROTOCOLO
 Nº 50136

Neydianne Julisse Silva Sipaubá

Oficial Substituta no Impedimento

Ocasional e Legal do Titular de Tabelião 1º Ofício
 Parnaíba - PI