

# ESTATUTO SOCIAL

## ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO CHÁCARA DAS NASCENTES (AMBCN)

### Capítulo I – Da Denominação, Natureza Jurídica, Sede e Prazo

Art. 1º A ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO CHÁCARA DAS NASCENTES, fundada em data de 03 de dezembro de 2015, é pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos e duração por prazo indeterminado, com sede no município de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, na Rua Chácara das Nascentes nº. 725, Lomba do Pinheiro, CEP 91.550-111, sendo constituída pelos moradores do empreendimento comercializado como Bairro Planejado, com acesso monitorado, Chácara das Nascentes.

Parágrafo Primeiro. A Associação tem por finalidade a representação dos moradores do Bairro Chácara das Nascentes, localizado na Cidade de Porto Alegre.

Parágrafo Segundo. O vínculo associativo tem a sua origem nos contratos firmados pelos adquirentes e seus sucessores, dos lotes localizados no Bairro Chácara das Nascentes.

Parágrafo Terceiro. O Bairro Planejado com acesso monitorado Chácara das Nascentes encontra-se caracterizado no Projeto de Fracionamento de Solo (Expediente único nº 2.266.063.00-6, aprovado em 09/08/2004) junto ao Município de Porto Alegre e Licença de Instalação (L.I.) Nº 10759/2009 junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Porto Alegre, identificado naquele expediente como Loteamento Residencial Belvedere I, cujas matrículas individualizadas correspondem aos registros nºs 120.656 a 121.192, desmembramento da matrícula 119.809, registrada no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.

Parágrafo Quarto. O loteamento Chácara das Nascentes constitui loteamento de acesso controlado na forma da lei, sujeitando todos os proprietários a cotização prevista, para fins de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.

Parágrafo Quinto. A associação deverá promover o registro do presente Estatuto nas matrículas indicadas no Parágrafo Terceiro, a fim de publicizar o pertencimento do lote ao conjunto do loteamento.

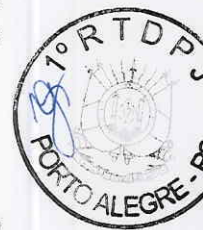
### Capítulo II – Dos Fins

Art. 2º A Associação terá o seu funcionamento disciplinado através das normas previstas no presente Estatuto e no seu Regimento Interno.

Art. 3º A Associação tem por fins a representação dos moradores do Bairro Chácara das Nascentes, sendo que suas atividades se desenvolverão no sentido de:

I – buscar e obter soluções para os problemas, as necessidades e os anseios da população do Bairro Chácara das Nascentes;

II - encaminhar estudos, propostas e projetos oriundos de associados ou diretores, de âmbito local, para as autoridades, que visem subsidiar e incentivar o conhecimento, a ação consciente, e a luta dos moradores e amigos do Bairro Chácara das Nascentes na defesa do meio ambiente



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

e da sustentabilidade, bem como dos serviços de transporte coletivo público, do saneamento, dos bens públicos nos logradouros (pavimentos e mobiliário urbano), da segurança pública, da educação e da saúde pública no Bairro;

III – congregar os esforços de todos os associados da Associação de Moradores do Bairro Chácara das Nascentes, aproveitando a expertise destes em suas áreas de conhecimento para viabilizar iniciativas e soluções para as questões ligadas a garantia da qualidade dos serviços públicos, a iluminação pública, a melhor conservação dos espaços públicos, às atividades de lazer, defendendo a preservação da paz e da tranquilidade do Bairro

IV - zelar pela fiscalização, manutenção, conservação e melhorias do seu patrimônio;

V - administrar o sistema de segurança e monitoramento de imagens, bem como a prestação de todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento;

VI – promover a harmonia e o bom relacionamento entre os associados, bem como divulgar e incentivar a necessidade de zelarem pelo Bairro, promovendo a elaboração de regras para a boa convivência dos associados, a observância e respeito ao estatuto e regime interno;

VII – promover a harmonia e o bom relacionamento entre os associados e a comunidade, através de ações socioculturais;

VIII – promover e providenciar ações junto aos poderes públicos de quaisquer esferas ou concessionárias de serviços públicos, visando a melhoria e manutenção dos serviços, que interessem aos associados ou comunidade;

IX – promover e representar pedidos de providências junto aos poderes públicos, referentes às irregularidades, que interfiram no Bairro, às áreas verdes ou ainda que atentem contra os interesses da boa convivência entre os associados;

X – promover e exercer a representatividade de seus associados perante a comunidade e órgãos de participação cidadã, na defesa dos interesses da Associação, mediante ampla divulgação e regramentos do Regimento Interno;

XI – promover e exercer a representatividade de seus associados perante repartições públicas ou privadas, bem como em juízo, inclusive na condição de substituto processual, visando à defesa de seus interesses e direitos compatíveis com os objetivos sociais, podendo promover requerimentos, representações e ações judiciais de qualquer natureza, mediante ampla divulgação e regramentos do Regimento Interno;

Art. 4º A Associação se fará representar, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, por seus diretores ou procuradores nomeados na forma da lei, na ordem e forma que dispõe este Estatuto.

### **Capítulo III – Dos Associados, Direitos e Deveres**

Art. 5º Serão reconhecidos e considerados associados todos os proprietários de lotes, edificados ou não, do empreendimento Bairro planejado Chácara das Nascentes.

Parágrafo Primeiro. O associado proprietário poderá ceder o direito de uso dos direitos, bens e equipamentos da associação à terceiro, desde que este esteja na posse do imóvel, na condição de locatário ou cessionário, vedado a estes o direito a voto em assembleias ou atos deliberativos.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

Parágrafo Segundo. As incorporadoras/empreendedoras/instituições bancárias permanecerão, obrigatoriamente, na condição de associadas, excepcionais e temporárias, sem direito a voto, sendo responsáveis pelas obrigações e encargos em relação aos lotes que estiverem sob suas posses, ainda que não edificadas.

Parágrafo Terceiro. As incorporadoras/empreendedoras/instituições bancárias poderão permanecer na condição de associadas, em caso de outras etapas a edificar, a fim de exercerem atividade comercial imobiliária, desde que firmem termo de responsabilidade com a Diretoria Executiva, em que se estabelecerá as contribuições e contraprestações correspondentes ao grau de afetação do sossego, da segurança, perturbação decorrente do trânsito de máquinas e pessoas estranhas ao bairro.

Art. 6º São direitos dos associados adimplentes:

I - frequentar as dependências da Associação, fazer parte de atividades e eventos por ela organizados ou subvencionados e serem beneficiados com as atividades, convênios, projetos, melhorias e manutenção, no interesse dos objetivos sociais;

II - tomar parte nas Assembleias e reuniões, discutindo e votando os assuntos que forem tratados, bem como votar e ser votado, observadas as limitações na forma deste Estatuto;

III - solicitar à Diretoria Executiva a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, através de requerimento assinado e devidamente protocolizado junto à secretaria, com assinaturas que representem no mínimo 1/5 (um quinto) dos associados;

IV – solicitar esclarecimentos sobre as normas estatutárias e regulamentares vigentes, mediante petição escrita, comunicação eletrônica ou outro meio colocado à disposição pela Diretoria Executiva;

V – respeitada as normas vigentes, exercer o direito de exigir vistas de documentos da Associação, quais sejam: planilhas de pagamento, extratos bancários, contratos, escrituração contábil e fiscal, livros de empregados, declarações fiscais da pessoa jurídica, além de todo e qualquer documento por ela produzido ou assinado pelos diretores ou instâncias, que digam respeito aos assuntos comuns e de interesse coletivo, mediante recibo de entrega ou declaração de vista, respondendo o associado requerente por eventuais danos decorrentes do mau uso ou exposição indevida além dos interesses sociais, perante a Associação ou terceiros.

Parágrafo Único. Estão protegidos por sigilo nos termos da legislação vigente, entre os associados e perante terceiros, os documentos e informações pessoais de associados e seus familiares.

Art. 7º O associado será excluído do quadro social ao deixar de ser proprietário do lote, mediante requerimento dirigido à Diretoria Executiva, após o adimplemento de eventuais contribuições em atraso e ressarcimento pelos serviços prestados pela Administração.

Parágrafo único – O associado ao vender o imóvel deverá comunicar formalmente a associação para a sua exclusão do quadro social e o término de seu vínculo e demais obrigações.

Art. 8º São deveres dos associados:

I – cumprir fielmente as disposições deste Estatuto e o Regimento Interno, não podendo alegar a seu favor o seu desconhecimento, desde que tenham sido devidamente divulgados e arquivados no registro competente;



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a smaller one to the right.

II – efetuar o pagamento mensal da taxa de manutenção e conservação, contribuição social e ao fundo de reserva, relativas às despesas ordinárias e extraordinárias da Associação, cujo valor será definido em Assembleia Geral, obedecendo-se a previsão orçamentária;

III – zelar pela conservação e manutenção do Bairro, apoiando a Associação, bem como contribuir para o respeito mútuo entre os associados;

IV – observar todas as normas do Código de Posturas de Porto Alegre, especialmente em matéria de saúde, limpeza e ruídos;

V – não realizar obras que comprometam a segurança do bairro, das vias e das galerias pluviais;

VI – dar às suas unidades a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

#### **Capítulo IV – Das Áreas Sociais**

Art. 9º. São áreas sociais e bens de uso comum dos associados:

I – as edificações da Associação, como o clube de lazer e as áreas que o compõe, além de outras áreas ou espaços que venham a ser edificados às expensas das incorporadoras/construtoras e doados definitivamente para uso exclusivo da Associação e de seus associados, devidamente registrados no Registro de Imóveis;

II - as construções, com melhorias e benfeitorias, bem como os móveis, utensílios, equipamentos, máquinas e veículos e tudo mais que vier a ser adquirido ou doados à Associação, no exercício de seus objetivos;

#### **Capítulo V – Do Patrimônio**

Art. 10. O patrimônio social será constituído pelas doações, legados, bens móveis e bens imóveis, inclusive bens recebidos em dação em pagamento, áreas sociais e de uso comum que forem doadas pelas incorporadoras/construtoras e adquiridos com recursos financeiros da Associação.

Parágrafo Único. As contribuições dos associados e moradores são as fontes de recurso para manutenção da Associação.

#### **Capítulo VI – Da Estrutura Organizacional**

Art. 11. São órgãos da Associação:

I – a Assembleia Geral;

II – a Diretoria Executiva;

III – o Conselho Fiscal.

#### **Capítulo VII – Da Assembleia Geral**



Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

Art. 12. A Assembleia Geral é o órgão máximo de deliberação e será constituída pela reunião dos associados, de forma presencial, on-line ou híbrida, em pleno gozo de seus direitos sociais, com suas deliberações tendo força obrigatória perante todos os associados, presentes ou não.

Parágrafo Único: Para a realização da Assembleia ordinária ou extraordinária é necessário que todos sejam convocados e sejam disponibilizados os meios necessários de conferência e auditoria. No formato virtual a manifestação da vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

Art. 13. Compete privativamente à Assembleia Geral:

- I – eleger e dar posse aos membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal;
- II – destituir, no todo ou isoladamente, os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal;
- III – deliberar sobre a extinção da Associação e liquidação de seu patrimônio;
- IV – alterar no todo ou em parte o Estatuto Social;
- V - alterar no todo ou em parte o Regimento Interno;
- VI – decidir sobre o recebimento de bens em dação em pagamento, alienação, hipoteca, penhor, venda ou permuta dos bens patrimoniais móveis e imóveis da Associação, independente do meio de aquisição.
- VII – aprovar novas obrigações continuadas, cujos pagamentos excedam ao exercício fiscal vigente em 5% (cinco por cento) do valor da arrecadação do mês anterior à análise, excluindo receitas excepcionais;
- VIII – examinar e aprovar a contas da Administração;
- IX – deliberar sobre outros assuntos relevantes e de interesse social.
- X – deliberar sobre pagamento de despesas ou ressarcimentos extraordinários a associados ou diretores oriundos de demandas administrativas ou jurídicas, não vinculados as atividades operacionais da associação;
- XI – deliberar sobre todo e qualquer pagamento ou isenção a diretores e conselheiros, que não sejam ressarcimentos devidamente comprovados e vinculados as atividades operacionais da associação, exceto o que estiver previsto nos termos deste estatuto.
- XII – deliberar, tempestivamente, sobre a diretoria contrair empréstimos e financiamentos em nome da associação ou outras operações financeiras a serem tomadas.
- XIII – deliberar sobre a utilização de recursos do fundo de reserva, e demais fundos que venham a existir, nos casos previstos no Regimento Interno.

Art. 14. As deliberações na Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, salvo quando a Lei ou este Estatuto exigirem proporção mais elevada de votos, podendo a votação ocorrer das seguintes formas:

- I - por aclamação, quando houver unanimidade na plenária e em casos de uma única chapa inscrita para a Diretoria Executiva e não houver mais membros inscritos para o Conselho Fiscal do que o número de vagas;
- II - nominal; e



III - secreta, nos casos previstos nos incisos I, II e III do art. 13.

Parágrafo Único. Para deliberar sobre os assuntos previstos nos incisos I a VI do art. 13, a assembleia deverá ser convocada especialmente para referidos fins, sendo exigido, apenas nos casos dos incisos II, III, IV, VI e XIII do mesmo artigo, o quórum mínimo para aprovação de 2/3 (dois terços) dos associados presentes.

Art. 15. A Assembleia Geral será Ordinária ou Extraordinária, que deverá ser convocada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, através de carta registrada ou comunicação eletrônica, desde que devidamente comprovado seu recebimento pelos destinatários, cujo instrumento deve assinalar expressamente:

I – data, hora, tempo de duração estimado e local de realização, que preferencialmente deverá ocorrer nas áreas sociais da Associação quando realizada na modalidade presencial;

II – ordem do dia, com especificação das matérias a serem examinadas e deliberadas, sendo vetada a inclusão de temas para deliberação após sua divulgação, ficando disponíveis para vistas na administração e nos meios eletrônicos os documentos indispensáveis para a tomada das decisões com 10 (dez) dias de antecedência da Assembleia.”

III – O tempo de votação, nos casos de assembleia virtual ou híbrida, será de 24h.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral será convocada pelo Diretor Geral, pela Diretoria Executiva, pelo Conselho Fiscal ou por 1/5 dos associados.

Parágrafo Segundo. A Assembleia Geral deverá obedecer aos seguintes procedimentos mínimos:

I – será instalada na data, hora e local determinado no instrumento convocatório, em primeira chamada com a presença de mais da metade dos associados, ou trinta minutos após, com qualquer número;

II – a presença de associados será registrada mediante assinatura em livro próprio ou outro meio idôneo de registro, físico ou eletrônico;

III - será dirigida pelo Presidente da Mesa, que será o Diretor Geral ou substituto na ordem estabelecida neste Estatuto e, na ausência ou impedimento de substituto, por associado eleito pela Assembleia;

IV – aberta a Assembleia, o Presidente formará a mesa que dirigirá os trabalhos, composta preferencialmente pelos diretores da entidade e, na ausência de um deles, podendo fazer parte qualquer associado, a convite do Presidente da Mesa, decisão referendada pela Assembleia;

V – a mesa deverá ser formada, no mínimo, pelo Presidente e um Secretário, visando otimizar e racionalizar os trabalhos, podendo ainda a Assembleia se utilizar de secretário contratado ou servidor de um tabelionato, caso deseje que seja realizada ata notarial;

VI – a quantidade de associados presentes ou habilitados a votar, para aferição do quórum, será declarada pelo Presidente da mesa na abertura dos trabalhos;

VII – cada lote tem direito a um voto, observadas as disposições em contrário contidas neste Estatuto.

Parágrafo Terceiro. Os associados poderão se fazer representar nas Assembleias por mandatários com poderes especiais para a prática de ato que constitua o objeto da Assembleia, através da outorga de instrumento de procuração por instrumento particular com firma



reconhecida, sendo que os instrumentos de mandato deverão restar arquivados em secretaria pelo período de 01 (um) ano, devendo constar registrada tal representação na ata da Assembleia.

Parágrafo Quarto – Cada Associado(a) presente na assembleia geral somente poderá representar até 03 (três) Associado(as) outorgantes de procuração, mediante procuração específica para a data e propósito da assembleia geral.

Parágrafo Quinto. Em caso de propriedade comum, os co-proprietários deverão indicar um único representante, para exercer o direito ao voto, não havendo limitação de participação no evento ou de manifestação sobre os assuntos a serem decididos.

Art. 16. As decisões da Assembleia Geral só poderão ser alteradas ou revogadas por outra Assembleia Geral convocada para este fim.

### **Capítulo VIII – Da Assembleia Geral Ordinária**

Art. 17. A Assembleia Geral Ordinária será realizada anualmente, no mês de novembro, com a finalidade de:

- I - examinar e aprovar as contas da Administração, relativamente ao exercício anterior;
- II - aprovar a previsão orçamentária e fixação do valor da taxa de manutenção e conservação, contribuição social e fundo de reserva, que entrará em vigor a partir do mês de janeiro seguinte ao de realização da Assembleia;
- III – eleger a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal, cuja posse se dará no primeiro dia útil de janeiro do ano subsequente;
- IV – deliberar sobre as hipóteses do artigo 13.

### **Capítulo IX – Da Assembleia Geral Extraordinária**

Art. 18. A Assembleia Geral Extraordinária realizar-se-á a qualquer tempo única e exclusivamente para deliberar sobre as matérias de competência da Assembleia Geral e que pela sua natureza necessitem apreciação em caráter emergencial, que possam causar prejuízos ao andamento dos trabalhos ou ao patrimônio ou que não possam aguardar a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária ou em atendimento ao que está definido no artigo 44.

### **Capítulo X – Da Administração**

Art. 19. A administração será pela Diretoria Executiva composta pelas seguintes diretorias: I - Diretoria Geral; II - Diretoria Financeira; III – Diretoria Social; IV – Diretoria de patrimônio; V – Diretor de Segurança e VI – Diretoria de Meio Ambiente.

Parágrafo Primeiro. A Diretoria Executiva será eleita em Assembleia Geral, na forma deste Estatuto.



Two blue ink signatures are present at the bottom right of the page.

Parágrafo Segundo. Cada diretoria prevista no caput deve ser ocupada por um associado eleito dentro de sua chapa. No entanto, no caso de vacância ou insuficiência de candidatos é permitido o seguinte acúmulo de funções, garantindo o mínimo de 03 diretores:

- I. Diretoria Geral e Diretoria de segurança
- II. Diretoria Financeira e Diretoria de Patrimônio
- III. Diretoria Social e Diretoria de Meio Ambiente

**Art. 20.** O mandato dos membros da Administração será de 2 (dois) anos, com início em janeiro do ano seguinte a sua eleição estendendo-se o mandato até a posse dos novos membros eleitos.

Parágrafo Primeiro. Os membros da Administração da Associação não respondem pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da entidade, mas assumem a responsabilidade pelos prejuízos que causarem, mediante decisão judicial transitada em julgado.

Parágrafo Segundo. Os membros da Diretoria Executiva não farão jus a remuneração pelos serviços prestados.

Parágrafo Terceiro: Os membros da diretoria farão jus ao ressarcimento de despesas reais e comprovadas no desempenho de suas funções, na forma que dispuser o Regimento Interno.

Parágrafo Quarto: Os membros da Diretoria farão jus pela representação interna e externa da Associação, a uma ajuda de custo mensal, a título e verba de representação de natureza exclusivamente indenizatória, o valor equivalente a 01 (uma) taxa de manutenção e conservação, no exercício do mandato.

Parágrafo Quinto. Os membros da Diretoria Executiva serão isentos da cobrança da taxa de manutenção e conservação enquanto estiverem exercendo a função.

Parágrafo Sexto. Os membros da Diretoria Executiva não farão jus a vínculo empregatício pelos serviços prestados.

**Art. 21.** Compete à Diretoria Executiva, mediante decisão colegiada tomada por maioria absoluta, devidamente registrada em ata:

I – contratar, fiscalizar e demitir funcionários quando julgar conveniente e após parecer do conselho fiscal, respeitadas as disposições legais em vigor;

II – contratar e rescindir contratos com empresas prestadoras de serviço e gestão administrativa quando julgar conveniente e após parecer do conselho fiscal, observadas as limitações financeiras e orçamentárias previstas neste Estatuto;

III – contrair financiamentos, empréstimos e outras operações bancárias, no interesse dos objetivos sociais e após o parecer do conselho fiscal, mediante aprovação em Assembleia Geral convocada para este fim;

IV – investir os recursos disponíveis em aplicação financeira, desde que não ofereça risco e garantam a correção monetária, com divulgação mensal aos associados de extratos de aplicação de rendimentos;

V - supervisionar ou delegar a supervisão, à comissão formada por associados, dos contratos de segurança e monitoramento de imagens do Bairro, a fim de que a gestão ocorra de maneira compartilhada, quando tal solução se mostrar conveniente;



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



VI – aplicar multas, advertir, verbalmente ou por escrito, o associado que infringir as disposições deste Estatuto e seu Regimento Interno;

VII - elaborar e propor o Regimento Interno da Associação, que deverá conter normas de funcionamento, de administração, de segurança e monitoramento de imagens, de uso das áreas sociais e lazer e de boa convivência, além de outras que lhe competir, na forma deste Estatuto;

VIII – instituir comissões de trabalho, cujo propósito será específico, de natureza consultiva, com prazo temporário de atuação, regramentos no Regimento Interno

IX - interpretar e resolver os casos omissos neste Estatuto, em conjunto com o conselho fiscal, resguardada a apreciação pela Assembleia Geral, se requerido.

Art. 22. Compete ao Diretor Geral:

I - representar os interesses da Associação perante órgãos públicos federais, estaduais, municipais e empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, assim como perante as demais pessoas físicas ou jurídicas;

II - representar os interesses da Associação e seus associados, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, constituindo advogados, outorgando-lhes os poderes de representação judicial, perante qualquer órgão judiciário, de conciliação ou arbitral;

III - representar a Associação, juntamente com o Diretor Financeiro, perante empresas administradoras ou imobiliárias, contratadas para administrar e gerenciar a cobrança dos associados;

IV - representar a Associação, juntamente com o Diretor Financeiro, perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando contas bancárias, autorizando pagamentos, assinando cheques e quaisquer outros títulos cambiais;

V - representar a Associação e seus associados perante as incorporadoras, construtoras, e instituições financeiras;

VI - firmar contratos ou rescisões de contratos no interesse da Associação, em conjunto com o Diretor Financeiro e respeitados os limites estabelecidos neste Estatuto;

VII - assinar o balanço, os balancetes mensais e os relatórios contábeis, juntamente com o diretor financeiro e diretor de patrimônio;

VIII - zelar pelo patrimônio, executar e fiscalizar a execução das deliberações da Diretoria Executiva e da Assembleia Geral;

IX - supervisionar as demais diretorias, zelando pela eficiente execução de suas atividades;

X - zelar pelo cumprimento das normas trabalhistas e de segurança, tratando todos os colaboradores com urbanidade e respeito;

XI - exercer todos os demais direitos, fazendo cumprir as decisões de assembleias gerais e cumprindo os deveres especificados neste Estatuto e no Regimento Interno, visando sempre a clareza e lisura em seus atos.

Art. 23. Compete ao Diretor Financeiro substituir o Diretor Geral em impedimentos ou ausências eventuais, assumindo suas funções e cumprindo suas atribuições, e ainda:



I - representar a Associação, juntamente com o Diretor Geral, perante estabelecimentos bancários, abrindo e movimentando contas bancárias, autorizando pagamentos, assinando cheques e quaisquer outros títulos cambiais;

II – supervisionar as atividades administrativas da secretaria, observando as normas trabalhistas e de segurança, tratando todos os colaboradores com urbanidade e respeito;

III - manter em ordem a escrituração das despesas e receitas, dando-lhe o destino previsto, mediante comprovação idônea e original;

IV - cobrar e receber as taxas e contribuições, bem como as multas e juros de mora, ou acompanhar a cobrança e recebimento junto a empresa contratada para essa finalidade, se ocorrer a referida contratação;

V – Realizar as negociações de inadimplência, estabelecer as condições do acordo dentro do que estabelece este estatuto e o Regimento Interno, e solicitar a anuência do conselho fiscal sempre que necessário.

VI - demonstrar, mensalmente, por intermédio de informativos e circulares as receitas e despesas efetivadas;

VII - preparar o orçamento e as contas anuais a serem apresentadas, respectivamente à Diretoria Executiva, ao Conselho Fiscal e à Assembleia Geral;

VIII – assinar o balanço, os balancetes mensais e os relatórios contábeis, juntamente com o Diretor Geral.

Art. 24. Compete ao Diretor de Patrimônio:

I - fiscalizar a escrituração dos bens patrimoniais e inspecioná-las periodicamente;

II – encaminhar e autorizar consertos ou reparos de pequeno vulto e de caráter urgente, assim definidos pelo Regimento Interno, nas instalações ou áreas sociais danificadas, independentemente de consulta aos associados, desde que não comprometa a execução orçamentária anual.

III - supervisionar os serviços dos colaboradores das áreas de conservação, manutenção e sociais, orientando e organizando os procedimentos operacionais;

IV - elaborar a organização das atividades de manutenção e conservação das áreas sociais;

V - zelar pelo cumprimento das normas trabalhistas e de segurança, tratando todos os colaboradores com urbanidade e respeito;

Art. 25. Compete ao Diretor de Segurança:

I - supervisionar a execução dos contratos relacionados com a operação do Sistema de Segurança, compreendendo o monitoramento de imagens e segurança da área do Bairro;

II – fiscalizar e propor melhorias do sistema de vídeo monitoramento.

III - fiscalizar e propor melhorias do sistema de ronda.



IV - fiscalizar e propor melhorias nas formas de controle de acesso de veículos e pedestres.

V – colaborar com as autoridades competentes visando o aprimoramento das condições de segurança e trânsito internos;

VI - representar a Associação em quaisquer organismos privados ou públicos, vinculados às políticas de segurança.

Art. 26. Compete ao Diretor Social:

I - organizar e supervisionar a utilização das áreas sociais, obedecendo os critérios regulamentares;

II - promover eventos em datas festivas observando o caráter laico, plural e multicultural;

III – promover atividades direcionadas aos associados estimulando a participação e boa convivência entre os moradores.

Art. 27. Compete ao Diretor de meio ambiente:

I - planejar, supervisionar a execução das atividades de gestão ambiental, relacionadas direta ou indiretamente ao gerenciamento dos recursos hídricos, dos resíduos sólidos, das áreas verdes e áreas de preservação permanente do entorno do bairro.

II – Orientar e supervisionar empresas de jardinagem.

III - Representar a Associação em órgãos vinculados às políticas de preservação do meio ambiente.

IV - Propor projetos de paisagismo para as áreas de uso comum do bairro.

V – Promover ações de educação ambiental, proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais.

Art. 28. A Administração da Associação disporá dos seguintes documentos que serão obrigatoriamente fornecidos aos sucessores e empresa contratada para administração, garantindo o conhecimento e explanação dos conteúdos.

I - Livro de Registro dos Associados e de procuradores, além de Sistema de informática com cadastro eletrônico;

II - Livro de Atas e Registro de Presença nas Assembleias Gerais;

III - Fichário de Empregados e outros documentos exigidos pela legislação trabalhista;

IV - Livro Caixa e Sistema de Informática que realize a gestão financeira;

V – Contratos com prestadores de serviços;

VI – Plano de investimentos, se houver;



VII – Relatório dos investimentos realizados no período, informando o valor orçado e o realizado;

VIII - outros que a prática ou profissional aconselhar ou que venham a ser exigidos pela legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 29. As ordens de pagamento, cheques, títulos cambiais e autorizações de pagamentos assumidas pela Diretoria Executiva sempre conterão as assinaturas do Diretor Geral e Administrativo-Financeiro, ou de um deles e do Diretor Social e de Patrimônio, na forma da substituição nas atribuições previstas neste Estatuto e independentemente de comunicação prévia à instituição bancária.

Art. 30. A Diretoria Executiva poderá contratar profissionais ou empresas especializadas para a realização de atividades de gerenciamento de cobrança de taxas e contribuição social, gestão administrativa, manutenção e conservação, contabilidade e organização fiscal, observados os limites orçamentários estabelecidos.

Art. 31. A Diretoria Executiva poderá contratar empregados ou colaboradores para a execução de atividades que não lhe sejam privativas e desde que compatíveis com as necessidades dos associados, sendo-lhe vedado contratar empregados ou colaboradores para novas funções, sem o parecer do Conselho Fiscal, e em caso de negativa deste, da Assembleia Geral.

Art. 32. Aos empregados contratados deverão ser oferecidos benefícios e vencimentos compatíveis com as responsabilidades dos cargos e observadas as formalidades legais de contratação, bem como as normas trabalhistas.

#### **Capítulo XI – Das comissões de trabalho**

Art. 33 As comissões de trabalho são organismos de colaboração da Diretoria Executiva, e seus membros nomeados e demissíveis por esta.

Parágrafo Primeiro: As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por associados, cujo número será determinado no respectivo ato de criação e constituição, o qual também indicará o membro coordenador de cada Comissão.

Parágrafo Segundo: Ao coordenador incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Geral.

Parágrafo Terceiro: Disciplinas como chamamento, prazos e entregas serão definidos em Regimento Interno.

#### **Capítulo XII – Do Conselho Fiscal**

Art. 34. O Conselho Fiscal, órgão de fiscalização de contas e de aconselhamento à gestão da associação, será composto de 03 (três) membros efetivos, com igual número de suplentes, cujo mandato de 02 (dois) anos coincidirá com a Diretoria Executiva, estendendo-se o mandato até a posse dos novos membros eleitos.

Parágrafo Primeiro. Os membros do Conselho Fiscal não farão jus a remuneração ou vínculo empregatício pelos serviços prestados, exceto o direito ao ressarcimento de despesas reais no desempenho de suas funções, na forma que dispuser o Regimento Interno ou Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho Fiscal serão isentos da cobrança da taxa de manutenção e conservação, enquanto estiverem exercendo a função.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

Art. 35. O Conselho Fiscal reunir-se-á, ordinariamente, a cada bimestre do ano em curso, para apreciação das contas da Diretoria Executiva referente ao bimestre imediatamente anterior ou, extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, por solicitação do Diretor Geral, da Assembleia Geral ou mediante requerimento assinado por 1/5 (um quinto) dos associados.

Parágrafo único: O conselho fiscal terá registro de atas e de presença, sendo necessária a confirmação do conhecimento do conteúdo por seus membros, seja mediante assinatura física, ou meios digitais.

Art. 36. Compete ao Conselho Fiscal, de forma colegiada ou individual:

I – examinar as prestações de contas da Administração, os demonstrativos contábeis e financeiros;

II – acompanhar, ter acesso e examinar todos os documentos da Associação, como contratos, pagamentos, documentos dos empregados e demais documentos que tenham qualquer implicação econômico/financeira;

III – ter acesso a todas as informações bancárias da Associação de forma direta junto a empresa de administração e instituições bancárias;

IV - Manifestar-se previamente, quando provocado ou por iniciativa própria, sobre todo e qualquer ato de gestão da Diretoria que, por sua relevância, possam comprometer parcela financeira significativa de recursos financeiros;

V - opinar sobre propostas de acordos extrajudiciais e judiciais de pagamento de mensalidades;

VI – exarar Parecer sobre as contas da Administração bimestralmente, ser apreciado pela Assembleia Geral, devendo contemplar, ao menos:

- a) Objeto do parecer
- b) Fundamentação, informação e documentos analisados
- c) Conclusão da análise das informações e documentos
- d) Deliberação: individual ou colegiada, recomendação de aprovação, aprovação com ressalvas e/ou reprovação das contas;

VII – exarar parecer solicitados pela diretoria executiva conforme previsto estatuto, na forma, prazo definidos no regimento interno.

Parágrafo Primeiro. Para execução de suas funções o Conselho Fiscal poderá solicitar à diretoria a contratação de profissional especializado ou perito, conforme condições e previsão orçamentária, sendo responsável pela elaboração da especificação técnica da contratação e acompanhamento do contrato e resultados.

Parágrafo Segundo. Não poderá ser alegado sigilo ao Conselho Fiscal, individualmente ou ao colegiado, sob qualquer argumento regimental, estatutário ou legal, de contratos, documentos, informações administrativas e financeiras da associação, assumindo seus membros a responsabilidade por eventuais danos resultantes da gestão dos dados a que tiver acesso.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

### **Capítulo XIII – Da Perda do Mandato**

Art. 37. Perderão o mandato os membros da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal que incorrerem em:

- I – malversação ou dilapidação do patrimônio social;
- II – grave violação deste Estatuto;
- III – abandono de cargo, assim considerado a ausência não justificada em 03 (três) reuniões ordinárias consecutivas;
- IV – aceitação de cargo ou função incompatível com o exercício do cargo na Associação;
- V – difamar a Associação, seus membros, associados ou objetivos;
- VI – exercer atividades que contrariem decisões de Assembleias;
- VII – praticar conduta prejudicial a melhor condução dos trabalhos da Associação ou atos ofensivos em eventos por ela organizados;
- VIII – condenação judicial posterior à posse, em matéria cível, criminal ou trabalhista, incompatível com a gestão da associação e patrimônio coletivo

Parágrafo Primeiro. O processo de perda de mandato terá início por representação firmada por, no mínimo, 10 (dez) associados, dirigida a qualquer dos Diretores.

Parágrafo Segundo. O Diretor que receber a representação deverá intimar o representado para apresentar defesa escrita em 15 (quinze) dias, a contar do dia subsequente à notificação, sendo a mesma apreciada pela Diretoria.

Parágrafo Terceiro. Da decisão da Diretoria poderá ser interposto recurso para a Assembleia Geral, que será convocada para referida finalidade.

Parágrafo Quarto. Na referida Assembleia Geral o representado terá direito de defesa, pessoalmente ou através de advogado.

### **Capítulo XIV – Da Renúncia**

Art. 38 Em caso de renúncia de qualquer membro da Diretoria, será convocada a Assembleia Geral para eleger o novo Diretor, que completará o mandato do Diretor que renunciou.

Parágrafo Primeiro. Caso o mandato restante do Diretor renunciante se encerre em menos de três meses, os Diretores remanescentes poderão escolher qualquer membro da Associação para assumir o lugar do Diretor que renunciou e completar o mandato no seu lugar.

Parágrafo Segundo. É facultado a diretoria alocar as funções da diretoria, acumulando os cargos, a outro diretor conforme composição administrativa indicado no art. 19 parágrafo segundo.



Parágrafo Terceiro. O pedido de renúncia se dará por escrito, devendo ser protocolado na secretaria da Associação, sendo a posse do novo Diretor registrada mediante ata da Diretoria e levada a registro no Cartório.

### **Capítulo XV – Das Eleições**

Art. 39. As eleições para renovação da Diretoria Executiva e Conselho Fiscal realizar-se-ão a cada 2 (dois) anos na Assembleia Geral Ordinária.

Art. 40 As eleições serão organizadas por comissão eleitoral instaurada, convocada no mínimo 120 dias antes das eleições. A comissão eleitoral deve seguir as normas do regimento eleitoral interno.

Art. 41. As eleições serão convocadas pela Diretoria Executiva, no mesmo Edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo único: A Diretoria Executiva não poderá firmar contratos, alterações contratuais e novos investimentos, excetos os de urgência, no período de 180 dias que antecede o final do mandato.

### **Capítulo XVI – Dos candidatos**

Art. 42. A concorrência aos cargos eletivos da Diretoria Executiva far-se-á através de chapas completas, com anuência prévia e por escrito dos candidatos, contendo o nome completo e endereço, vedada à inclusão de nome em mais de uma chapa.

Parágrafo Primeiro. A concorrência para membro do Conselho Fiscal será individual.

Parágrafo Segundo. Só poderão concorrer os associados maiores de 18 anos, com, no mínimo, vinte e quatro meses de contribuições pagas e com as contribuições em dia.

Parágrafo terceiro: fica vedada a inscrição do candidato em mais de um cargo.

Parágrafo quarto: só poderão concorrer os associados com as contribuições em dia, com data de corte de 30 dias antes da eleição.

Art. 43. Não poderá se candidatar o associado que:

I - tiver reprovadas as contas analisadas da Diretoria em que tenha participado, ocupando quaisquer cargos na Associação, fato este declarado em Assembleia Geral não impugnada judicialmente ou decisão judicial transitada em julgado;

II - houver lesado o patrimônio de qualquer entidade congênere, fato este declarado em Assembleia Geral não impugnada judicialmente ou decisão judicial transitada em julgado;

III - estiver enquadrado nos impedimentos deste Estatuto;

IV - não estiver em dia com as mensalidades sociais na data de encerramento das inscrições

V – residir no mesmo lote, ou ainda que em lotes distintos, e que possuam vínculo familiar até terceiro grau seja em linha reta ou colateral de outros candidatos inscritos.

VI - tiver condenação transitada em julgado.



VII – os candidatos devem apresentar as certidões negativas conforme dispuser o regimento eleitoral.

### **Capítulo XVII – Do Orçamento**

Art. 44. A Administração da Associação, dentro dos 30 (trinta) dias de cada mês de setembro, elaborará o orçamento para o novo exercício anual, estimando as despesas e fixando as receitas, para estudo e deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo primeiro: em ano eleitoral a diretoria deve elaborar orçamento básico, que contemple apenas as despesas correntes, para submetê-las a AGO.

Parágrafo segundo: No ano seguinte à eleição, fica facultada à diretoria eleita para o mandato seguinte, a revisão orçamentária, por meio de AGE que deve ser realizada até o mês de abril após a posse.

Art. 45. O orçamento será composto de planilha orçamentária detalhada, contendo a arrecadação do ano anterior e projeção de arrecadação visando cobrir as despesas projetadas; as despesas fixas do ano anterior e a estimativa para o exercício seguinte; despesas de manutenção e conservação; reformas e melhorias previstas para o novo período; previsão de aumento de despesas com pessoal; além de outros conforme relevância no orçamento, atendendo, no mínimo, os grupos e subgrupos abaixo:

I – saldo anterior ou inicial; II – receitas: a) arrecadação total de contribuições do exercício anterior; b) outras receitas do exercício anterior; c) arrecadação total projetada de contribuições para o próximo exercício; d) outras receitas projetadas para o próximo exercício. III – despesas: a) de pessoal – colaboradores, diretores e conselheiros; b) tributárias e previdenciárias; c) de consumo; d) manutenção e conservação – materiais; e) administrativas – materiais; f) seguro das instalações e bens móveis; g) terceiros; h) bancárias; i) contribuição ao Fundo de Reserva; j) previstas para o próximo exercício. IV – saldo final ou projetado teórico. Parágrafo Único. A Administração da Associação deverá zelar pelo equilíbrio financeiro e econômico da mesma, sendo vedada a execução de despesas sem a devida previsão de receita.

Art. 46. As eventuais sobras de caixa oriundas das contribuições deverão, obrigatoriamente, serem aplicadas em estabelecimento bancário, segundo o que dispuser o Regimento Interno, para assegurar o poder aquisitivo da moeda e aproveitadas para suportar despesas ordinárias.

### **Capítulo XVIII – Taxa de Conservação e Manutenção, Contribuição Social, Fundo de Reserva e Forma de Pagamento**

Art. 47. Todos os associados contribuirão com a manutenção e conservação do Bairro naquilo em que for de responsabilidade da Associação perante seus associados; com a manutenção e conservação das áreas sociais de uso comum e outras dependências; com a formação de fundo de reserva, nos termos do Regimento Interno; com o equivalente para satisfazer as despesas necessárias ao perfeito funcionamento e manutenção do Bairro, participando do rateio as incorporadoras/construtoras/instituições financeiras por todas as unidades ainda não entregues ou lotes urbanizados sem ocupação, até a venda de todos os lotes.

Parágrafo primeiro: As atividades desenvolvidas pela Associação com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visam à



Two handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page.



valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo segundo: A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Art. 48. A Taxa de Conservação e Manutenção, a Contribuição social e o Fundo de Reserva poderão ser fixados de forma diferenciada e proporcional, segundo conveniência e adequação orçamentária, sendo lícitas as seguintes distinções:

I - lotes urbanizados edificados, independentemente da área construída e habitantes, de natureza residencial;

II - lotes urbanizados sem edificação que está anexo a lote principal urbanizado edificado e habitado;

III – lotes pertencentes às incorporadoras/construtoras;

IV - exigência proporcional ao número de associados moradores de cada lote ou outros critérios que levem em consideração uma melhor distribuição de todas as despesas;

V – outras situações que poderão surgir a serem definidas em Assembleia Geral convocada para este fim.

Art. 49. O Fundo de Reserva terá sua finalidade e condições para utilização disciplinadas no Regimento Interno.

Art. 50. O pagamento das taxas e contribuições será efetuado até o dia 05 (cinco) do mês seguinte, no local e forma indicado pela Associação.

Art. 51. O atraso no pagamento das taxas acarretará ao associado o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento), sobre o valor do débito, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção pelo IGP-M, ou índice que venha a sucedê-lo no caso da sua extinção além de eventuais custas judiciais e honorários advocatícios de cobrança.

Art. 52. Todas as despesas, ordinárias ou extraordinárias, bem como as multas e juros de mora, serão cobrados e recebidos pela Associação, na forma prevista neste Estatuto, amigável ou judicialmente, respondendo o associado pelo cumprimento das obrigações estabelecidas.

Art. 53. Esgotados os meios amigáveis de cobrança, caberá à Associação, promover a competente ação judicial, contratando e outorgando os necessários poderes a advogados, respondendo ainda o faltoso pelas custas e honorários advocatícios e demais despesas judiciais ou extrajudiciais.

Art. 54. Independentemente de improcedência de ação de cobrança promovida pela Associação, transitada em julgada ou não, poderá a Associação promover o registro da decisão na matrícula do imóvel, para fins de dar publicidade aos futuros adquirentes de que o lote não contribui para a manutenção e conservação do loteamento, assim como não faz jus a utilização das áreas sociais e de lazer.

#### Capítulo XIX – Das Penalidades



*[Handwritten signatures in blue ink]*



Art. 59. A exclusão do associado será determinada pela Diretoria Executiva, após a realização de procedimento, em que fique assegurado o direito da ampla defesa.

Parágrafo Primeiro. Verificada uma das hipóteses da cláusula anterior, o associado será devidamente notificado dos fatos a ele imputados, para que apresente sua defesa prévia em 15 (quinze) dias a contar do dia subsequente ao recebimento da notificação.

Parágrafo Segundo. Com a apresentação da defesa ou transcorrido o prazo, o processo será decidido em reunião extraordinária da Diretoria Executiva, por maioria absoluta de votos dos diretores presentes, decisão esta que deverá ser registrada em ata.

Parágrafo Terceiro. Aplicada a pena de exclusão, caberá recurso dirigido à Assembleia Geral e, qualquer que seja o motivo, não terá o associado o direito a indenização ou compensação de qualquer natureza, seja a que título for.

### **Capítulo XXI – Da Reforma Estatutária**

Art. 60. O presente Estatuto poderá ser reformado ou alterado, no todo ou em parte, a qualquer tempo, por deliberação de 2/3 (dois terços) dos seus Associados na Assembleia Geral, observadas as disposições deste Estatuto.

### **Capítulo XXII – Da Prestação de Contas**

Art. 61. A prestação de contas da Administração deverá observar: I- os princípios fundamentais de contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade; II- a publicidade e transparência, observado o direito dos associados de acesso aos documentos e informações; III - a apresentação em documento de fácil compreensão, demonstrando de forma organizada, os recursos arrecadados pela Associação e como eles são gastos e aplicados.

Parágrafo Único. O associado que pretender ter vistas dos documentos deverá formular requerimento por escrito à Administração da Associação, nos termos a ser regulamentado pelo Regimento Interno

### **Capítulo XXIII – Do Exercício Social**

Art. 62. O exercício social terá a duração do ano civil, terminando em 31 de dezembro.

Art. 63. No fim de cada exercício social, a Diretoria Executiva fará elaborar, com base na escrituração contábil da Associação, balanço patrimonial e respectivas demonstrações.

### **Capítulo XXIV – Da Liquidação**

Art. 64. A Associação poderá ser extinta a qualquer tempo, desde que por deliberação de Assembleia Geral convocada para este fim, observado o quórum estabelecimento neste Estatuto.

Art. 65. No caso de extinção da Associação, competirá à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e nomear o liquidante.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

Parágrafo Único. Em caso de extinção da Associação, as contribuições que compõem o patrimônio poderão ser restituídas aos associados, devidamente atualizadas, na forma do que dispõe o §1º do art. 61 do Código Civil, sendo o remanescente do patrimônio doado a instituição sem fins lucrativos a ser definida pela mesma Assembleia que deliberar pela extinção.

### Capítulo XXV – Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 66. A Diretoria Executiva e os membros do Conselho Fiscal eleitos na Assembleia Geral Ordinária de maio 2022 permanecerão no atual mandato até dezembro de 2024.

Art. 67. A peça orçamentária aprovada na assembleia ordinária de maio de 2023 fica prorrogada até dezembro de 2024.

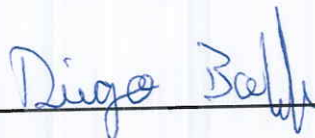
Art. 68. Fica facultado à Diretoria Executiva a realização de uma assembleia extraordinária para revisão da peça orçamentária até maio de 2024.

Art 69. Os associados não respondem nem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

Art. 70. Toda e qualquer alteração no Estatuto deverá ser objeto de registro no mesmo cartório em que estiver registrado o presente instrumento.

Art. 71. Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos com fulcro na lei e se esta for omissa, pela Diretoria Executiva e suas determinações e instruções deverão ser respeitadas, enquanto a Assembleia Geral não as modificar ou suspender.

Porto Alegre, 29 de novembro de 2023



**Diego Boff**

**Diretor Geral**



**José Carlos Suarez de Souza**

**Diretor Administrativo-Financeiro**



**Nadilson Roberto Ferreira**

**Diretor Social e de Patrimônio**



**Everson Mocellin de Oliveira**  
Advogado  
OAB/RS 54.245

