



- ESTATUTO SOCIAL -

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA, SEDE, OBJETIVOS E PRAZO DE VIGÊNCIA.

ARTIGO 1º - ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DO COMPLEXO TERRA SANTA, constituída em 05 de novembro de 2020, sob a forma de associação, é pessoa jurídica de direito privado, com fins não econômicos, cuja duração é por tempo indeterminado, com sede no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 203-B, n. 123, Qd. 30, Lt. 15, Sala 2, Setor Leste Universitário, CEP 74603-080.

Parágrafo Único: ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DO COMPLEXO TERRA SANTA, neste estatuto, será denominada doravante simplesmente Associação.

ARTIGO 2º - A Associação tem por finalidade congregar os condomínios horizontais formalizados em conformidade com a legislação brasileira, estabelecidos na região do Complexo Terra Santa e regiões lindeiras, comprometidos com a elaboração e implementação de medidas administrativas, operacionais, jurídicas e políticas, perante qualquer dos Poderes constituídos da República Brasileira (Executivo, Legislativo e Judiciário), e também perante a iniciativa privada, visando reduções dos custos e despesas condominiais, e benefícios de interesses comuns dos Condomínios associados, beneficiários diretos desta Associação.

Parágrafo Primeiro: Os condomínios associados serão denominados neste estatuto simplesmente como ASSOCIADOS, de forma exclusiva, e suas áreas comuns são aquelas extramuros, em torno de cada um deles, pelas quais se comunicam no espaço territorial da região do Complexo Terra Santa e regiões lindeiras;

Parágrafo Segundo: Beneficiários indiretos da atuação da Associação serão sempre os condôminos vinculados juridicamente aos Condomínios. Em algumas situações específicas, eleitas mediante discricionariedade única e exclusiva da diretoria da Associação, beneficiários poderão ser os condôminos que, neste caso, deverão outorgar instrumento procuratório específico e individualizado;

Parágrafo Terceiro: - Ao ingressarem nos quadros da Associação, os associados comprometem-se a observar rigorosamente os princípios e objetivos que nortearam a sua criação e que regem a sua existência, os quais visam:

- a)** A promoção de benefícios diretos oferecidos coletivamente aos associados;
- b)** A promoção de benefícios indiretos aos condôminos vinculados juridicamente aos condomínios associados, como resultado da atuação coletiva em favor dos associados;
- c)** A promoção de benefícios diretos aos condôminos vinculados juridicamente aos associados, atendendo interesses individuais, difusos ou coletivos, sempre em situações eleitas mediante discricionariedade única e exclusiva da diretoria da Associação;
- d)** Efetuar serviços de manutenção da: limpeza, roçagem, paisagismo e iluminação pública; recolher e transportar o lixo, cujos serviços serão realizados nas áreas comuns (extramuros)

dos Associados, como também em suas áreas privadas (intramuros), não se estendendo as unidades privativas;

e) Efetuar serviços de segurança/vigilância nas áreas comuns dos associados (extramuros) e em suas áreas privadas (intramuros);

f) Zelar pela obediência às normas constantes neste Estatuto Social;

g) Aprovar e promover benfeitorias nas áreas comuns aos associados, podendo adquirir novos equipamentos e promover construção de novas obras, desde que em conformidade com a regulamentação municipal e deste estatuto.

h) Promover o convívio pacífico e harmônico, objetivando o bom entendimento entre os associados;

i) Promover e patrocinar atividades de caráter social e cultural, eventos de integração, confraternização e solidariedade entre os condôminos ligados juridicamente aos associados;

j) Postular interesses da associação, perante quaisquer órgãos públicos e autoridades competentes, seja na esfera administrativa ou judicial, visando alcançar melhorias e benefícios necessários a perfeita defesa dos interesses de seus associados, dentro do âmbito e limites de sua atuação;

l) Cuidar da manutenção e operação do sistema de abastecimento de água, bem como da distribuição da água tratada às unidades integrantes dos associados, ficando responsável também pela leitura individualizada e rateio dos custos entre os associados e seus integrantes;

m) Aprovar e fiscalizar as construções nas unidades privativas de cada Associado, velando pelo cumprimento dos normativos de cada um deles;

n) Disponibilizar aos Associados serviço especializado de gestão administrativa e operacional;

Parágrafo Quarto - Para a execução dos serviços mencionados nas alíneas do parágrafo anterior, a Associação poderá contratar empresas terceirizadas ou profissionais especializados, a serem contratados nos moldes previsto neste Estatuto, ou ainda, valer-se dos serviços públicos disponibilizados pela municipalidade;

Parágrafo Quinto – Os serviços de segurança a serem prestados pela Associação, não possuem natureza patrimonial, razão pela qual a Associação não poderá ser responsabilizada por quaisquer danos materiais causados por terceiros e casos fortuitos ocorridos a qualquer bem de seus associados;

Parágrafo Sexto - Os benefícios oferecidos aos associados da Associação decorrem de sua atuação institucional em nome deles, coletivamente ou, a seu juízo e nos casos que couberem, em nome individual dos condôminos vinculados juridicamente aos condomínios associados. A Associação representará seus associados, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, inclusive perante a administração pública;

Parágrafo Sétimo – A Associação não dependerá de prévia autorização de seus associados para conduzir as providências que lhe compitam visando o atingimento de seus objetivos associativos, de modo que, ao se associar, o associado declara e reconhece estar outorgando autorização para atuação em seu benefício, desde que limitado o exercício dos poderes outorgados ao propósito desta Associação;

Parágrafo Oitavo – Para execução de serviços e obras de interesses comuns dos Associados e de terceiros não associados, a Associação poderá celebrar com estes contratos de parceria privada, específico para cada serviço ou obra, ou mesmo contratos de serviços continuados por tempo determinado ou indeterminado;

Parágrafo Nono – A Associação poderá, a seu critério e discricionariade, compor parcerias privadas que trata o parágrafo anterior para realizar serviços de manutenção na estrada que liga os Associados até Rodovia GO-060, bem como nas pontes e mata-burros, de modo a garantir a segurança e a boa qualidade de tráfego aos condôminos;

Parágrafo Décimo – Além de parcerias privadas, a Associação também poderá, a seu critério e conveniência, celebrar contratos de parcerias públicas com a Administração Pública para manutenção e implantação de melhorias nas áreas comuns dos Associados e em suas vias de acesso;

Parágrafo Décimo Primeiro – Todo contrato de parceria, quer seja pública ou privada, deverá ser aprovado pela Assembleia Geral, através do voto da maioria dos associados a ela presentes (maioria simples), sob pena de nulidade;

Art. 3º - A Associação terá um Regimento Interno que, quando aprovado pela Assembleia Geral e após instituído, disciplinará o seu funcionamento.

CAPÍTULO II

DOS ASSOCIADOS, SEUS DIREITOS E DEVERES.

Art. 4º - Serão admitidos como associados os Condomínios Horizontais formalizados em conformidade com a legislação brasileira, estabelecidos na região do Complexo Terra Santa e regiões lindeiras, interessados no desenvolvimento e aprimoramento de medidas tendentes à redução de custos e despesas condominiais, bem como na atuação conjunta em prol de melhorias nas áreas comuns aos associados.

Parágrafo Primeiro – É condição *sine qua non* para ser admitido na condição de associado, pagar a taxa associativa de adesão e assinar o **Termo de Adesão do Associado**, através do qual o Condomínio aceita todos os princípios e objetivos desta Associação, se obrigando a adotá-los, difundir-los e zelar pelo seu fiel cumprimento;

Parágrafo Segundo – Os Associados não responderão solidariamente, nem mesmo subsidiariamente, pelos encargos (dívidas e obrigações sociais) da Associação;

Parágrafo Terceiro – Os Associados serão representados perante a Associação na pessoa do Síndico em exercício, ou, na impossibilidade ou impedimento deste, pelo Subsíndico, e na impossibilidade ou impedimento deste, pelo Presidente do Conselho em exercício. Caso haja vacância ou impedimento simultâneo dos três cargos, o Condomínio terá o prazo de 15 (quinze) dias, contados da vacância ou impedimento, para indicar um representante referendado por sua assembleia, sob pena de ser-lhe nomeado um representante pelo

Presidente da Associação, cuja representação vigorará até que condomínio regularize a situação dos cargos vagos ou impedidos.

Art. 5º - São direitos dos Associados, quites com suas obrigações sociais:

- a) O acesso às dependências de uso comum da Associação;
- b) Examinar, mediante agendamento prévio, os livros e arquivos da Associação e obter esclarecimentos acerca deles pelo Presidente ou quem este designar;
- c) Usufruir dos benefícios oferecidos pela Associação;
- d) Denunciar irregularidades à DIRETORIA EXECUTIVA, por escrito, para adoção das providências cabíveis;
- e) Participar das Comissões Permanentes ou Temporárias criadas pela Associação;
- f) Comparecer às assembleias regularmente convocadas e participar de todas as discussões;
- g) Votar e ser votado, na forma do Estatuto Social, desde que esteja em dia com todas as suas obrigações;
- h) Convocar Assembleia Extraordinária a qualquer tempo, desde que obtenha o apoio de 1/5 dos Associados, quites com suas obrigações, para deliberar sobre os temas determinados;

Parágrafo Primeiro - O exercício dos direitos inerentes aos associados, inclusive o de votar e de ser votado fica condicionado à quitação das taxas, contribuições ou qualquer modalidade de participação financeira associativa estabelecida no presente Estatuto e ao cumprimento das demais obrigações;

Parágrafo Segundo - A falta de pagamento das contribuições referidas neste Estatuto por período superior a 30 (trinta) dias, importará em suspensão dos direitos do Associado, independente de interpelação extrajudicial ou judicial. Permanecendo a inadimplência por período superior a 90 (noventa) dias, o Associado poderá ser excluído dos quadros associativos por ato discricionário do Presidente da Associação;

Parágrafo Terceiro – Ao associado excluído por inadimplemento é facultada sua reintegração aos quadros da Associação mediante o pagamento das contribuições pendentes e da taxa de readmissão estabelecida pela Associação;

Parágrafo Quarto - Poderá ser excluído por justa causa dos quadros associativos o associado que causar, por qualquer ato omissivo ou comissivo, grave lesão à Associação ou ao seu patrimônio, como tal considerada discricionariamente e mediante procedimento interno ao qual seja assegurado amplo direito de defesa. Poderá ser ainda excluído nos casos que revelem menor potencial de gravidade, mediante deliberação fundamentada da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, originária ou recursal, observado o amplo direito de defesa, cuja deliberação será tomada por maioria absoluta dos presentes;

Parágrafo Quinto – O associado poderá requerer sua exclusão do quadro associativo mediante solicitação por escrito, dirigida ao Presidente da Associação, ficando obrigado a quitação de contribuições pendentes as quais, por constituírem débito executivo, poderão ser protestadas e executadas judicialmente. Será considerada como data de exclusão o 10º (décimo) dia seguinte ao dia do protocolo do requerimento, cujo prazo será computado nas obrigações do Associado;

Parágrafo Sexto – No caso de exclusão do Associado, seja por inadimplemento ou por requerimento do próprio, havendo obrigações relativas a ações/benefícios já aproveitados ao Associado com o pagamento pendente, este deverá quitá-los no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da data da exclusão, e caso se trate de obrigações com parcelas futuras, estas terão o vencimento antecipado e deverão ser paga em parcela única no prazo retromencionado.

Art. 6º - Constituem deveres dos Associados:

- a) Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto;
- b) Cooperar de forma efetiva, para harmonia e perfeita convivência comunitária;
- c) Contribuir mensalmente para a manutenção da Associação;
- d) Contribuir com investimentos e despesas extraordinárias deliberados pela Assembleia Geral;
- e) Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Aos associados cabem observar as normas estatutárias e regimentais da Associação, devendo abster-se da prática de quaisquer atos contrários à finalidade associativa e aos princípios que a regem.

CAPÍTULO III

SEÇÃO – A DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

Art. 7º - A Associação é constituída dos seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Diretoria Executiva;
- c) Conselho Fiscal.

Parágrafo Primeiro - Incumbe a todos os órgãos da associação, dentro de sua área de atuação definida nesse Estatuto, conjugarem esforços no sentido atingir os objetivos associativos, em grau máximo de excelência;

Parágrafo Segundo - A convocação dos órgãos associativos será realizada na forma disposta neste Estatuto, nas seções pertinentes a eles respectivamente, garantido a 1/5 (um quinto) dos associados o direito de convocar qualquer um dos órgãos previstos no caput deste artigo, desde que seja mediante solicitação documentada, escrita ou por e-mail, endereçada à Diretoria Executiva, que exará nota de recebimento.

Art. 8º - Os membros da Diretoria Executiva poderão ser remunerados desde que atuem efetivamente na gestão executiva da Associação, respeitados como limites máximos os valores praticados pelo mercado na região correspondente à sua área de atuação, devendo seu valor ser fixado pela Assembleia, registrado em ata.

Parágrafo Único – Os Membros da Diretoria Executiva não respondem solidária e/ou subsidiariamente pelas obrigações contraídas em nome da Associação em razão de ato regular de gestão, desde que no limite de suas competências estatutárias. Entretanto,

respondem civilmente perante a Associação quando agirem com dolo, violação da lei, ou do Estatuto Associativo.

Art. 9º - Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados, ficando sujeitos à Lei do Serviço Voluntariado (9.608/1998).

Parágrafo Primeiro – A Assembleia poderá instituir um valor a título de ajuda de custo para deslocamentos em reuniões e diligências em favor da Associação que demandar a participação dos membros do Conselho Fiscal;

Parágrafo Segundo – Assim como os membros da Diretoria Executiva, os membros do Conselho Fiscal não respondem solidária e/ou subsidiariamente pelas obrigações contraídas em nome da Associação em razão de ato regular de gestão, desde que no limite de suas competências estatutárias. Entretanto, respondem civilmente perante a Associação quando agirem com dolo, violação da lei, ou do Estatuto Associativo.

SEÇÃO B – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 10 - A Assembleia Geral é órgão soberano da Associação, sendo constituída por todos os associados, no gozo de seus direitos civis e sociais, somente podendo participar e votar aqueles que estiverem quites com as suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares.

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

I – Ordinariamente, no primeiro trimestre de cada ano, para aprovar contas do exercício anterior, e no último trimestre de cada ano para aprovar o orçamento do ano seguinte e eventualmente eleger os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal e seus suplentes;

II – Extraordinariamente, quando convocada na forma prevista neste estatuto.

Art. 11 - As deliberações da Assembleia Geral obrigam a todos os associados, bem como os demais órgãos da Associação.

Parágrafo Primeiro - As deliberações da Assembleias Geral obrigam, inclusive, aos associados delas ausentes;

Parágrafo Segundo – As deliberações da Assembleia Geral somente poderão ser anuladas ou modificadas mediante deliberação em nova Assembleias Geral, convocada especialmente para os fins a que se destinam suas pautas de convocações.

Art. 12 - A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Presidente da Diretoria Executiva, por quem legalmente o represente ou por 1/5 (um quinto) dos associados, mediante edital que mencionará dia, hora e local das suas realizações, bem como, expressa e claramente, a ordem do dia a ser debatida e votada.

Parágrafo Primeiro – Não poderão ser discutidos assuntos não mencionados no edital de convocação;

Parágrafo Segundo – O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data de sua realização. Este edital deverá também ser fixado nas áreas externas comuns da associação ou poderá ser encaminhado através de carta e/ou e-mail;

Parágrafo Terceiro – Para validade e eficácia da convocação realizada pelos Associados, é imprescindível que o edital contenha as assinaturas de pelo menos 1/5 (um quinto) deles e que todos os signatários estejam quites com suas obrigações perante a Associação;

Parágrafo Quarto – O prazo mencionado no parágrafo segundo deste artigo poderá ser reduzido, a critério da Diretoria Executiva, nos casos em que fique demonstrada a urgência da decisão.

Art. 13 - As Assembleias Gerais serão presididas por um Presidente escolhido por votação ou aclamação dentre os presentes.

Parágrafo único - O Presidente aclamado/eleito convidará, a seguir, um Secretário e, se for o caso, tantos outros quanto necessários, para escrutinadores.

Art. 14 - Nas deliberações das Assembleias Gerais, as deliberações serão tomadas por meio de voto.

Parágrafo Primeiro – Os votos dos associados serão indivisíveis e cada associado terá o direito a 01 (um) voto, independentemente do valor da contribuição que lhe for devida;

Parágrafo Segundo – Será permitido o voto por meio de procuração, desde que a procuração esteja com firma reconhecida;

Parágrafo Terceiro – Somente poderão votar e ser votados os Associados regularmente inscritos nos registros da Associação, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da realização das Assembleias;

Parágrafo Quarto– Fica autorizado a assembleia geral virtual, desde que por programa (software) de computador de empresa especializada no ramo e adquirida pela associação;

Parágrafo Quinto – Na omissão da Lei ou deste Estatuto, as matérias submetidas a Assembleia Geral serão deliberadas pelo voto da maioria dos presentes (maioria simples).

Art. 15 - Compete à Assembleia Geral deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação, privativamente:

- a) Eleger a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal;
- b) Fixar a remuneração dos membros da Diretoria Executiva e o valor da ajuda de custo aos membros do Conselho Fiscal;

- c) Analisar e deliberar acerca do Relatório Anual e das contas da Diretoria Executiva, relativos ao exercício anterior;
- d) Analisar e deliberar acerca da aprovação da previsão orçamentária para o ano seguinte;
- e) Deliberar sobre investimentos e despesas não previstas no orçamento anual;
- f) Alterar o Estatuto;
- g) Instituir o Regimento Interno e modificá-lo;
- h) Decidir sobre a alienação dos bens da Associação e constituição de ônus reais sobre estes após parecer da Diretoria Executiva;
- i) Em última instância, apreciar e retificar, total ou parcialmente, as decisões da Diretoria Executiva;
- j) Resolver os casos omissos e, se necessário, solicitar a inclusão na pauta de uma posterior Assembleia Geral Extraordinária;
- k) Deliberar sobre a dissolução da Associação;
- l) Deliberar sobre a destituição dos administradores.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral Ordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos associados, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo os assuntos deliberados e aprovados por 50% +1 dos Associados votantes presentes;

Parágrafo Segundo – As deliberações referentes nas alíneas “e”, “f”, “h”, “i” e “k” serão tomadas necessariamente por unanimidade dos associados, não podendo a Assembleia convocada para estes fins deliberar de forma adversa, por ser nulo qualquer ato ou deliberação.

Parágrafo Terceiro – As deliberações referentes a alínea “l” (destituição dos administradores) serão tomadas necessariamente pelo voto concorde de 2/3 dos associados, adimplentes na data da assembleia especialmente convocada para esta finalidade, sob pena de nulidade.

Art. 16 - Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões da Diretoria Executiva, a votação da Assembleia Geral será por escrutínio secreto. Nas demais decisões, será pelo voto em aberto, salvo se a Assembleia Geral optar pelo escrutínio secreto.

Art. 17 - Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio pelo Secretário da mesa e a respectiva Ata deverá ser assinada pelos membros da mesa imediatamente após o encerramento dos trabalhos.

Art. 18 – Se realizada de forma virtual, a assembleia deverá ser gravada em vídeo e áudio e transcrita em ata própria que deverá ser assinada pelos membros da mesa após o encerramento dos trabalhos.

Parágrafo Primeiro - Antes de realizada a Assembleia, todos deverão assinar o “Livro de Presenças”, que estará à disposição de todos os Associados;

Parágrafo Segundo – A Assembleia Geral poderá autorizar a mesa a lavrar a sessão e para em seu nome conferi-la, aprová-la e assiná-la.

SEÇÃO C – DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 19 - A Diretoria Executiva é, por excelência, o órgão executivo, com amplos poderes para praticar os atos inerentes a essa responsabilidade, sendo seus componentes eleitos bienalmente pela Assembleia Geral, permitida sua reeleição.

Parágrafo Primeiro – Os membros da primeira Diretoria e do primeiro Conselho fiscal serão eleitos e empossados na própria Assembleia que deliberar a criação da Associação e seu mandato será de 02 (dois) anos a contar da data da criação da Associação.;

Parágrafo Segundo – Poderão concorrer aos cargos eletivos da Diretoria Executiva o condômino de qualquer dos Associados, desde que, cumulativamente:

- a) Que esteja cumprindo há pelo menos 01 (um) ano ou já tenha cumprido integralmente mandato de Síndico ou de Conselheiro efetivo, em qualquer dos Condomínios Associados, não tendo sido destituído nem ter renunciado antes do termo final, salvo nesta última hipótese, ter renunciado por justo motivo a ser apreciado e decidido pela Assembleia de eleição;
- b) Que seja condômino proprietário de imóvel e esteja adimplente com as obrigações condominiais perante o Associado.

Parágrafo Terceiro – Para efeito da alínea “b” deste artigo, não será considerado adimplente o condômino que estiver com débitos renegociados perante o Associado, cuja renegociação não tenha sido integralmente quitada;

Parágrafo Quarto – A posse dos membros da Diretoria Executiva ocorrerá mediante assinatura de termo de posse no livro de atas.

Art. 20 - À Diretoria Executiva ficam atribuídos os atos de gerência administrativa executiva, financeira e fiscal da atividade social, competindo-lhe, precipuamente:

- a) Cumprir e fazer cumprir as disposições do Estatuto Social e das deliberações das Assembleias Gerais;
- b) Estimular o desenvolvimento da Associação e tomar todas as providências necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos;
- c) Promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos Associados, bem como efetuar os respectivos pagamentos às despesas atribuídas à Associação;
- d) Organizar anualmente a proposta orçamentária para o ano seguinte, encaminhando tais documentos até o dia 15 de novembro de cada ano, para a apreciação do Conselho Fiscal;
- e) Organizar, anualmente, o relatório das atividades do exercício, com a prestação de contas do exercício e balanço do exercício anterior, encaminhando tais documentos até o dia 15 de fevereiro de cada ano, para a apreciação do Conselho Fiscal;
- f) Encaminhar à Assembleia Geral, até o dia 28 de fevereiro de cada ano, as demonstrações contábeis, acompanhadas de relatório pormenorizado da prestação de contas das suas atividades, juntamente com a Proposta Orçamentária e o programa de obras para o exercício em curso;

- g) Contratar, admitir, extinguir, suspender e demitir empregados e/ou contratos pactuados com prestadores de serviços terceirizados, estipulando suas obrigações e condições de contrato.
- h) Disciplinar o funcionamento interno da Associação;

Parágrafo Primeiro - A prestação de contas que trata as alíneas “e” e “f”, observará:

- a) Os princípios fundamentais de contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade; com registro dos livros diários junto ao Cartório de Títulos e Documentos;
- b) A publicidade, por qualquer meio eficaz, no encerramento do exercício fiscal, do relatório de atividades e das demonstrações financeiras da Associação, após a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária na forma do art.59 do Código Civil.

Parágrafo Segundo – Fica facultado à Diretoria Executiva contratar terceiros para executar os serviços a que a Associação se obrigou.

Art. 21 - A Diretoria Executiva é assim constituída: 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Financeiro e 01 (um) Secretário.

Art. 22 - A representação ativa ou passiva da Associação será exercida pelo Diretor Presidente, ou em caso de ausência ou impedimento do Diretor Presidente, pelo Secretário.

Parágrafo Único – A diretoria poderá, outrossim, nomear procuradores **com prazo certo e determinado no instrumento procuratório**, que representarão a Associação, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, podendo os referidos procuradores praticar todos os atos previstos em mandado.

Art. 23 - Compete ao Diretor Presidente:

- a) Representar a Associação, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;
- b) Representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Fiscal, quando convocado a prestar esclarecimentos ou indicar outro diretor para fazê-lo, quando solicitado;
- c) Convocar qualquer membro/órgão da Associação, inclusive a Assembleia Geral;
- d) Convocar e presidir as reuniões da diretoria;
- e) Rubricar todos os livros da Associação pertinentes à diretoria executiva e assinar as atas de reuniões da diretoria;
- f) Assinar, juntamente com o Diretor Financeiro, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação;
- g) Autorizar, o pagamento de qualquer despesa prevista no orçamento, em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços que a Associação esteja obrigada;
- h) Elaborar e assinar, juntamente com o Diretor Financeiro, o Relatório Anual de atividades do exercício, demonstrações contábeis, bem como a proposta orçamentária e o programa de obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, a Assembleia Geral.

- i) Assinar as demonstrações contábeis;
- j) Nomear procuradores que apresentem a Associação em juízo ou fora dele;
- k) Organizar e dirigir todos os serviços da secretaria da administração;
- l) Promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da diretoria;
- m) Manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- n) Controlar, mediante registro em livro próprio, o número de Associados da Associação à medida que estes forem assinando o “Termo de Adesão do Associado”, bem como assiná-lo, enquanto representante da Associação;
- o) Encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da Associação;
- p) Proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da Associação, em livro próprio ou fichas, cumprindo-lhe, também, a guarda e conservação de tal patrimônio;
- q) Promover a arrecadação de todas as receitas que caibam à Associação, pelos serviços por ela prestados aos Associados;
- r) Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie pertencentes à Associação;
- s) Manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis de mercado que tenham liquidez, os fundos disponíveis da Associação;
- t) Proceder à escrituração contábil e financeira da Associação, por si, por funcionários da Associação ou terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade.
- u) Estabelecer as normas regulamentadoras de vigilância em toda a área de atuação da Associação, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância.

Art. 24 - Compete ao Diretor Financeiro:

- a) Organizar e dirigir todos os serviços de tesouraria;
- b) Promover a arrecadação de todas as receitas cabíveis a Associação pelos serviços por ela prestados aos Associados;
- c) Assinar juntamente com o Diretor Presidente, todos os atos e documentos que envolvam as transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros encargos ou documentos que importem em responsabilidade da mesma;
- d) Manter em depósito bancário, ou em aplicações em papéis do mercado financeiro que tenham liquidez, os fundos disponíveis da Associação;
- e) Efetuar, mediante documento regular assinado pelo diretor Presidente, o pagamento de despesas previamente autorizadas e contratadas pela Diretoria Executiva;
- f) Adotar providências cabíveis amigáveis, extrajudiciais ou judiciais no sentido de receber quaisquer créditos da Associação;
- g) Elaborar e assinar na forma e prazos previstos neste Estatuto Social, o Relatório Anual de Atividades, Balanço Geral e Demonstração de Receitas e Despesas, a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo;
- h) Nomear e demitir funcionários de sua área de atuação, sempre em comum acordo com o Diretor Presidente.

Art. 25 – Compete ao Secretário:

- a) Substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades do Diretor Presidente, em caso de ausência, vaga ou impedimento;
- b) Secretariar as reuniões da Diretoria e da Assembleia Geral e redigir as atas.

Art. 26 - Ocorrendo destituição, renúncia ou cassação do Presidente da Diretoria Executiva, assumirá a direção da Associação o Secretário, até a posse do novo Presidente, que será eleito pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – O novo Presidente deverá ser eleito pela Assembleia no prazo máximo de 30 (trinta) dias da vacância do cargo, o que também ocorrerá em caso de vacância dos outros cargos da Diretoria;

Parágrafo Segundo – O prazo final dos mandatos dos novos membros, será o mesmo dos mandatos que estiverem substituindo em decorrência da vacância.

SEÇÃO D – DO CONSELHO FISCAL

Art. 27 - O Conselho Fiscal é composto de 01 (um) membro efetivo e 01 (um) suplente, eleitos individualmente pela Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, permitida sua reeleição.

Parágrafo Primeiro - O suplente substituirá o efetivo em caso de vacância, impedimento, ausência ou licença. Nos casos em que a substituição for permanente, a próxima Assembleia deverá eleger um novo suplente, cujo mandato findará no mesmo prazo do mandato do suplente sucedido;

Parágrafo Segundo – Poderão concorrer aos cargos do Conselho Fiscal qualquer condômino proprietário ou promissário comprador de unidade privativa em qualquer dos Associados, desde que esteja adimplente com as obrigações condominiais junto ao Associado;

Parágrafo Terceiro – Para efeito do parágrafo anterior, não será considerado adimplente o condômino que estiver com débitos renegociados junto ao Associado, cuja renegociação não tenha sido integralmente quitada;

Art. 28 - Ao Conselho Fiscal compete:

- a) examinar, anualmente, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração das Receitas e Despesas, bem como, as contas, a Proposta Orçamentária e o Plano de Investimentos elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer escrito sobre tais documentos, na finalidade de enviar relatório a Assembleia que irá deliberar sobre a aprovação das contas da Diretoria Executiva;
- c) praticar todos os atos de fiscalização permitidos por Lei e pelo Estatuto, no cumprimento de suas funções.

Art. 29 - Estão impedidos de serem eleitos para o Conselho Fiscal os membros da Diretoria Executiva e seus parentes até terceiro grau.

Art. 30 - Ao Conselho Fiscal compete, outrossim, convocar Assembleia Geral, se a Diretoria Executiva não o fizer no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do recebimento de tal solicitação, por escrito.

CAPÍTULO IV

DO EXERCÍCIO SOCIAL, DO BALANÇO, DO PATRIMÔNIO, DAS FONTES DE RECURSOS E DAS DESPESAS DA ASSOCIAÇÃO.

SEÇÃO A

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO BALANÇO

Art. 31 - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento.

Art. 32 - Anualmente, a Diretoria executiva elaborará a proposta orçamentária para o ano seguinte, consignando as previsões de receitas e despesas, e a levará para deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Não sendo apresentada a proposta do orçamento em tempo hábil ou sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas, na forma do presente Estatuto, até que a Assembleia decida a respeito, adotar-se-á o orçamento aprovado no ano anterior, devidamente reajustado com base na variação do Índice Geral de Preço de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 33 - A receita da Associação será oriunda dos pagamentos efetuados pelos associados a título de contribuição mensal, taxa associativa de adesão, bem como de outras contribuições, doações e rendas eventuais.

Parágrafo Primeiro – O saldo resultante dos pagamentos dos Associados, após a quitação das despesas mensais, se reverterá para a constituição de fundo de reserva, nos termos do capítulo V deste instrumento;

Parágrafo Segundo – Nos casos de inadimplência para os pagamentos das contribuições previstas neste estatuto ou de qualquer valor devido para a Associação, o Associado arcará com juros de mora fixados em 1% ao mês desde cada vencimento das parcelas, multa de 2% (dois por cento) e correção monetária legal, além de custas judiciais, honorários advocatícios no percentual de 20%, despesas extrajudiciais incorridas pela Associação para a satisfação do seu crédito;

Parágrafo Terceiro – Os honorários advocatícios na hipótese de cobranças extrajudiciais serão pagos pelo associado inadimplente no percentual de 10% (dez por cento) do valor cobrado.

Art. 34 - As despesas da Associação abrangerão com os devidos detalhes, as previsões de pagamentos dos empregados da Associação, provisões para encargos futuros, os pagamentos de serviços a serem executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva, os custos com a conservação normal dos bens do patrimônio da Associação, as compras de bens de uso perecíveis e sua substituição, os gastos decorrentes da existência da Associação, seu funcionamento e sua administração.

Art. 35 - A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício por deliberação da Assembleia Geral mediante proposta fundamentada da Diretoria Executiva, acompanhada de exposição da situação socioeconômica da associação e do Conselho Fiscal.

Parágrafo Primeiro – Havendo acréscimo nas despesas, a proposta indicará recursos para a respectiva cobertura;

Parágrafo Segundo – Os valores devidos à Associação abrangerão todas as despesas da área de atuação dela. Todas as despesas poderão ser cobradas em um único boleto bancário;

Parágrafo Terceiro – É defeso a administração receber taxas referentes às contribuições mensais da Associação por meio diverso ao boleto bancário;

Parágrafo Quarto – É defeso ao Associado realizar depósito bancário nas contas da Associação sem autorização expressa da Diretoria.

Art. 36 - Anualmente, em 31 de dezembro de cada ano, será elaborado um Balanço Geral com a respectiva demonstração de Receita e Despesa do exercício que se encerra.

SEÇÃO B

DO PATRIMÔNIO E DAS FONTES DE RECURSOS

Art. 37 - O patrimônio social será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela Associação e pelos fundos sociais, cujos recursos serão provenientes, essencialmente, das contribuições obrigatórias, gerais e específicas, estipuladas como encargos dos Associados, especialmente:

I – Taxa associativa de adesão;

II - Contribuição associativa mensal;

III – Contribuição para investimentos e melhorias;

IV – Taxa de readmissão de Associado excluído;

V – O fundo de reserva, que corresponde ao adicional de 5% (cinco por cento) do valor total da contribuição associativa mensal;

VI – Outras contribuições e taxas, gerais ou específicas, cobradas em razão dos serviços prestados pela Associação, previstas neste Estatuto e no Regulamento Interno;

VII- Multas, devidas em razão de infração às disposições deste Estatuto e do Regulamento Interno, de valores estabelecidos nestes instrumentos ou, em caso de omissão das normas, definidos pela Diretoria Executiva;

VIII – Juros remuneratórios de aplicações financeiras;

IX – Doações ou transferências patrimoniais de qualquer origem e natureza recebidas.

Parágrafo Primeiro – O valor da primeira taxa associativa de adesão será definido pela Assembleia Geral, por voto da maioria dos presentes (maioria simples), e será atribuída aos condomínios que vierem a se associar na forma de quotas associativas, sem direito de resgate em caso de desligamento dos quadros da Associação;

Parágrafo Segundo – Conforme a Associação for adquirindo patrimônio com recursos advindos dos Condomínios já associados, as quotas associativas terão seus valores reavaliados pelo Diretor Financeiro, que deverá apresentá-los à Assembleia Geral, a qual, pela maioria dos presentes (maioria simples), os ratificará ou os modificará;

Parágrafo Terceiro - A Assembleia Geral, em votação unânime de todos os Associados, poderá isentar ou reduzir o valor da taxa associativa para viabilizar o ingresso de qualquer Condomínio interessado em compor os quadros da Associação;

Parágrafo Quarto - O valor da contribuição associativa mensal será obtido através do rateio das despesas ordinárias da Associação, previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, que será realizado na proporção de unidades privativas de cada Associado. Para tanto, o valor do orçamento mensal das referidas despesas será dividido pelo número total de unidades privativas de todos os Associados, e multiplicado pelo número de unidades de cada Associado, obtendo, assim, o valor de sua contribuição mensal, conforme cálculo abaixo:

- *Somatória das despesas mensais / número de unidades privativas em cada Condomínio = Valor da quota de rateio;*
- *Valor da quota de rateio X número de unidades privativas do Associado = Valor da contribuição associativa mensal.*

Parágrafo Quinto – O valor das contribuições para investimento e melhorias, bem como de outras contribuições e taxas previstas neste artigo, será definido pela Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, que também deliberará sobre a forma de rateio aos Associados;

Parágrafo Sexto – As contribuições obrigatórias são devidas por todos os Associados e serão lançadas em boleto bancário encaminhados aos respectivos associados, podendo ser disponibilizados por meio eletrônico;

Parágrafo Sétimo – O valor total do fundo de reserva arrecadado deverá ser depositado mensalmente em conta bancária específica que ofereça rendimentos diários ou mensais, e somente poderá ser utilizado mediante aprovação da Assembleia geral, pelo voto da maioria simples dos associados presentes;

Parágrafo Oitavo – Para o exercício do seu direito de credora, a Associação poderá utilizar-se de todos os meios legais em direito admitidos para cobrança e execução contra o associado inadimplente ou seus sucessores, podendo inclusive protestar e executar a dívida, além de promover cobrança judicial dos débitos com atraso acima de 60 (sessenta) dias, ou ceder a carteira de inadimplência para escritório de cobrança mediante aprovação da Diretoria Executiva.

SEÇÃO C

DAS DESPESAS DA ASSOCIAÇÃO

Art. 38 – As despesas decorrentes da atuação da Associação em benefício dos Associados, destinadas a manutenção, conservação, segurança, administrativas e operacionais, devidamente aprovadas pela Assembleia Geral, bem como os custos com a manutenção, operação e a distribuição da água tratada, constituem despesas ordinárias e serão rateadas entre os Associados na forma do Art. 37, § 4º, deste Estatuto.

Art. 39 – Considerando que os Associados possuem identidade de demandas operacionais e administrativas, a Associação poderá contratar empregados e/ou prestadores de serviço em nome próprio para a realização de tais serviços, como também poderá adquirir insumos diversos, materiais de conservação, limpeza e outros, máquinas e equipamentos, ferramentas, combustíveis, e todo tipo de produto ou serviço de interesse dos Associados, visando sempre diminuir-lhes as despesas condominiais.

Parágrafo Único – Salvo deliberação da Assembleia Geral em contrário, quando os custos com contratações e/ou aquisições coletivas não puderem ser individualizados aos Associados, o rateio destes deverá ocorrer nos moldes de rateio da contribuição associativa mensal, ou seja, observado o número de unidade privativas de cada Associado.

Art. 40 – Também serão consideradas despesas da Associação os custos decorrentes de parcerias privadas e/ou públicas destinados à manutenção e conservação da estrada de acesso que liga os Condomínios a Rodovia GO 060, seus mata-burros e pontes.

Art. 41 - O associado que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

CAPÍTULO V

DA MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA TRATADA, DA DISTRIBUIÇÃO E DO RATEIO DE CUSTOS ENTRE OS ASSOCIADOS

Art. 42 – A Associação, por si ou por empresa contratada, fará a gestão e a manutenção do sistema de água tratada, bem como a distribuição dessa água aos Associados e unidades privativas destes, observando os seguintes critérios de hidrometria:

I - O hidrômetro deve ser adquirido pelo proprietário e doado à Associação que providenciará a instalação;

II - A leitura e a manutenção do hidrômetro são responsabilidade da Associação;

III - As leituras serão analisadas e será traçado um perfil histórico do consumo do proprietário, para que os problemas sejam detectados rapidamente;

IV - Vazamentos, defeitos ou anormalidades devem ser comunicados ao respectivo Condomínio Associado para as devidas providências adotadas pela Associação;

V - O rateio dos custos com a gestão do sistema de abastecimento, distribuição, leitura e fiscalização do uso da água tratada, será proporcional ao consumo registrado na conta macro do Associado, e será faturado em boleto separado da contribuição associativa mensal, compreendendo o custo fixo a ser estipulado por esta Associação somado ao custo variável decorrente do consumo de cada Associado;

VI – O associado inadimplente será notificado quinze dias após o vencimento. O corte de água será feito quinze dias após a notificação. A Diretoria Executiva definirá os valores do corte e da religação, que serão lançados no boleto subsequente.

Art. 43 - Efetuado o diagnóstico pela Associação de hidrômetros com defeitos, estes deverão ser substituídos pelo proprietário da respectiva unidade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único - No caso de hidrômetro com defeito, será cobrado do Associado o consumo médio dos últimos três meses da unidade consumidora ou o consumo histórico do mesmo mês no ano anterior, levando em consideração as peculiaridades e o perfil do consumidor.

Art. 44 - O uso de ligação direta de água “*by pass*” constitui falta gravíssima. Caso seja constatado em alguma unidade privativa, o fornecimento de água será interrompido e o titular será notificado com aplicação de multa em valor correspondente ao décuplo do valor da média das últimas 12 (doze) contas faturadas da sua unidade privativa.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES, E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

SEÇÃO A

DAS PENALIDADES - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45 - Ficam estabelecidas pelo presente as penalidades por infração de qualquer artigo previsto neste Estatuto.

Art. 46 - Pelo não pagamento da contribuição associativa no prazo fixado, multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre o total do débito e correção

monetária pelo índice IGP-M, ou, em caso de falta deste índice, a correção terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução.

Parágrafo único - Compete ao presidente da Associação promover contra o devedor a ação própria para haver as contribuições devidas e penalidades, cominadas com a multa, acréscimos legais e honorários advocatícios no patamar de 20% (vinte por cento).

Art. 47 - As infrações ao Estatuto e Regimento Interno são classificadas como graves e gravíssimas, puníveis com multas nos percentuais de 20% e 40%, respectivamente, do valor da taxa de contribuição associativa mensal.

Art. 48 - Se a infração apresentar, em abstrato ou em concreto, feição permanente ou continuada, as multas previstas nos artigos, serão cominadas com acréscimos correspondentes a 5%, por dia de duração do ato ou fato ilícito.

Art. 49 - Na aplicação da penalidade, levar-se-á em consideração a gravidade da falta sendo que as faltas consideradas leves, após duas advertências, por escrito, considerar-se-ão em graves.

Art. 50 - Qualquer recurso, deverá ser interposto dentro de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de sua notificação, tendo sempre efeito suspensivo até sua apreciação e final julgamento pelos membros da Diretoria Executiva, sendo facultado serem assistidos por advogados das partes, cuja sessão será pública, podendo ser acompanhado por quaisquer outros interessados.

Parágrafo Único – Das decisões da Diretoria Executiva caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias corridos a Assembleia Geral que deverá apreciá-lo e julgá-lo na próxima oportunidade em que se reunir.

Art. 51 - Todos os valores correspondentes às multas e aplicação de penas pecuniárias reverterão para o fundo de reserva da Associação.

Art. 52 - O pagamento da penalidade pecuniária não isenta o infrator da obrigação de:

- a) reparar qualquer dano causado;
- b) fazer voltar à coisa à situação de origem, eliminando o mal e suas causas;
- c) custear as despesas que se fizerem necessárias por força de ato ou fato ilícito;
- d) responder pelas multas que forem aplicadas à Associação, pelo poder público em razão de seu ato.

SEÇÃO B

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 53 - Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais da Associação.

Art. 54 - No caso de ser deliberada a dissolução da Associação, o remanescente do seu patrimônio líquido, depois de deduzidas, se for o caso, as quotas ou frações ideais atribuídas aos Associados, será destinado à entidade de fins não econômicos a ser designada pela Assembleia Geral que deliberar a dissolução.

Parágrafo Único – Por deliberação dos Associados, podem estes, antes da destinação do remanescente referida neste artigo, receber em restituição, atualizado o respectivo valor, as contribuições que tiverem prestado ao patrimônio da associação.

Art. 55 - A Associação não se responsabiliza por furtos, roubos, acidentes ou outros sinistros que porventura ocorram em suas dependências, nas áreas de sua atuação ou nas áreas internas de seus Associados, tão pouco por qualquer outro dano pessoal ou material que porventura venham a sofrer seus Associados ou condôminos que lhe forem vinculados juridicamente.

Art. 56 - Este estatuto Associativo passa a vigorar imediatamente após seu registro no Cartório de Registro competente.

Art. 57 – Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria *ad referendum* da Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária que se seguir à decisão tomada, ficando eleito o Foro da Comarca de Trindade - GO para dirimir as questões emergentes do presente Estatuto.

Goiânia, 05 de novembro de 2020.

ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DO COMPLEXO TERRA SANTA
EDUARDO PIRES ANTÔNIO
Presidente

PAULO ROBERTO DE MOURA ANDRADE
ADVOGADO | OAB-GO 39.106