

PRIMEIRA ADAPTAÇÃO DOS ESTATUTOS DA ANTIGA SOCIEDADE HELVÉTIA COUNTRY RESIDENCIAL, REGULARMENTE APROVADOS EM 14 DE AGOSTO DE 2.004, AOS TERMOS EXIGIDOS PELA LEI FEDERAL N. 10.406/2.002 (NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO), EM CONFORIDADE COM OS ARTIGOS 53 ATÉ 61 DO MESMO CÓDEX, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA Lei federal n. 11.127/2.005.

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO "HELVETIA COUNTRY RESIDENCIAL" – anteriormente denominada "Sociedade Helvetia Country Residencial".

ESTATUTO SOCIAL

ASSOCIAÇÃO HELVETIA COUNTRY RESIDENCIAL

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - A ASSOCIAÇÃO HELVETIA COUNTRY RESIDENCIAL, fundada aos 19 (dezenove) dias do mês de agosto do ano de 1.995 (um mil, novecentos e noventa e cinco), sob a denominação de Associação Helvetia Country Residencial, é uma associação sem fins lucrativos ou econômicos, cujo prazo de duração é indeterminado, sendo regida pelos estatutos e legislação específica.

Artigo 2º - A Associação terá como sede a portaria do loteamento denominado Helvetia Country, situada na Avenida Windsor Park , Nº 271, em Indaiatuba, Estado de São Paulo.

Artigo 3º - A Associação terá como finalidade representar os titulares dos terrenos compreendidos no loteamento Helvetia Country, constante de 22 (vinte e duas) quadras e 215 (duzentos e quinze) lotes residenciais, cujos documentos pertinentes, inclusive direitos e obrigações de ordem comunitária dos proprietários de lotes, encontram-se arquivados junto ao cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba-SP, sob nº 1, da Matrícula nº 5-234, R.1, do livro 2-Q fls. 239.

Parágrafo Primeiro – A representação mencionada no caput deste artigo se fará mediante a representação dos associados junto a quaisquer autoridades constituídas e a terceiros, no intuito de defender o interesse coletivo de seus associados, interesse este manifestado através das normas do Estatuto Social, do Regulamento do Loteamento, do Contrato de Concessão

firmado com a Prefeitura Municipal de Indaiatuba em 16 de dezembro de 1996, e das deliberações das Assembléias Gerais regularmente convocadas, instaladas e realizadas, sendo vedada à Associação, à Diretoria e ao Conselho Fiscal a defesa de quaisquer interesses individuais e que não tenham sido submetidos à deliberação dos associados reunidos em Assembléias Gerais.

Parágrafo Segundo – É da essência do objeto social da Associação gerir o loteamento através da Diretoria e mediante a atuação do Conselho Fiscal examinar as ações da Diretoria, por si ou por terceiros, no estrito cumprimento das decisões manifestadas pelos associados nas Assembléias Gerais, em obediência às Leis, ao Estatuto Social, ao Regulamento Interno do Loteamento e ao Contrato de Concessão firmado com a Prefeitura Municipal de Indaiatuba em 16 de dezembro de 1996, podendo ainda:

- a) atuar junto às autoridades competentes, no sentido de angariar melhorias, promover a integração de seus associados para o bem estar comum;
- b) zelar pela obediência às normas de caráter comunitário;

c) deliberar quanto aos critérios de vigilância;

d) desenvolver esforços visando o alcance dos mais elevados padrões nos aspectos de conservação, limpeza e preservação de áreas verdes;

e) implementar projetos de segurança e administração;

f) atuar como administradora do loteamento, podendo contratar ou rescindir serviços de administração, bem como contratar terceiros para a execução de tais serviços a que se destina;

Parágrafo Terceiro - A associação é a legítima representante dos seus associados no ajuizamento de quaisquer medidas judiciais contra quem quer que seja, inclusive contra os seus associados, sendo obrigatória a manifestação dos associados reunidos em Assembléias Gerais convocadas especialmente para deliberar sobre as ações a serem ajuizadas, salvo nas hipóteses do ajuizamento de ações de cobrança em face da inadimplência dos associados em relação às suas obrigações perante a Associação, e nas situações onde seja necessária a atuação imediata pela possibilidade de

pericimento ou perda do bem ou Direito pela associação, em face da demora na realização da assembléia geral.

.Artigo 4º - A duração da Associação será por tempo indeterminado.

CAPÍTULO II

DOS ASSOCIADOS

Artigo 5º - São considerados associados os proprietários, compromissários compradores, cessionários e promissários cessionários, bem como titulares em geral de direitos sobre lotes de terrenos situados no loteamento Helvetia Country, que figurarem no instrumento de constituição da Associação, bem como aqueles que, posteriormente, a partir da subscrição da competente adesão venham a ser admitidos para compor o quadro associativo ou tenham comparecido às Assembléias Gerais, exercido o direito de voto ou tenham sido votados.

Artigo 6º - São direitos dos associados, desde que quites com suas obrigações para com a associação:

- a) propor à Diretoria providências úteis aos interesses da Associação;
- b) participar das Assembléias Gerais, votar e ser votado;

c) inquirir formalmente os membros do Conselho Fiscal a respeito de quaisquer assuntos relacionados à Associação;

d) fiscalizar os atos da Diretoria e do Conselho Fiscal;

e) participar do acervo da associação em caso de liquidação;

f) retirar-se da associação.

Artigo 7º - São deveres dos associados:

a) cumprir e fazer cumprir o disposto nestes Estatutos Sociais, no regulamento da Associação com as obrigações de caráter comunitário constantes da Matrícula nº 5-234, R-1, do livro 2-Q, fls. 239, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo, e com as condições do contrato de concessão firmado com a Prefeitura Municipal de Indaiatuba em 16 de dezembro de 1996, inclusive, repetindo ou incluindo as aludidas condições, restrições e orientações nos documentos alusivos a compra, venda ou locação do imóvel situado no loteamento Helvetia Country;

b) acatar e cumprir as deliberações dos órgãos sociais, desde que regularmente amparadas por manifestações dos associados reunidos em Assembléias Gerais.

c) satisfazer à Associação: (a) as despesas ordinárias incorridas mediante o pagamento da taxa de manutenção; (b) as contribuições de melhoria destinadas a investimento; c) as despesas extraordinárias e d) outros dispêndios incorridos pela Associação, desde que todos tenham sido aprovados em Assembléias Gerais regularmente convocadas, instaladas e realizadas.

Parágrafo Único – O não pagamento das importâncias devidas mencionadas em (c) estará sujeito aos acréscimos legais de juros moratórios de 1% ao mês, atualização monetária com base nos indicadores publicados pelo Superior Tribunal de Justiça e de multa de 2% calculada sobre todo o saldo devido.

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRAÇÃO E DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 8º - São órgãos sociais a Assembléia de Associados, a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal. É responsável pela Administração a Diretoria Executiva e pela fiscalização, o Conselho Fiscal.

Artigo 9º - Nenhum membro da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal será

remunerado no desempenho de suas atribuições.

Artigo 10 - O diretor e o conselheiro fiscal respondem pelos danos causados por atos praticados com abuso de poder.

Parágrafo Primeiro – São modalidades de exercício abusivo de poder:

a) orientar a Associação para fim estranho ao objeto social ou lesivo ao interesse coletivo dos associados ou levá-la a favorecer qualquer pessoa em prejuízo da Associação ou dos seus associados;

b) promover a concretização de qualquer ato com o fim de obter, para si ou para outrem, vantagem indevida em prejuízo da associação, dos demais associados, coletiva ou individualmente e dos que trabalham na Associação;

c) promover a adoção de políticas ou decisões que não tenham por fim o interesse da Associação e visem a causar prejuízo aos seus associados, coletiva ou individualmente considerados e aos que trabalham nela;

d) induzir ou tentar induzir, proprietário, residente, conselheiro fiscal, administrador, funcionário de morador ou de empreiteiros e terceiros, a praticar ato ilegal ou, descumprindo seus deveres definidos na Lei, neste Estatuto, no Regulamento da

Associação, no Contrato de Concessão firmado com a Prefeitura Municipal em 16 de dezembro de 1996, a promover, contra o interesse da associação e de seus associados, de proprietário, de residente, de conselheiro fiscal, de administrador, de funcionários ou de terceiros, coletiva ou individualmente considerados, sua ratificação pela assembléia geral dos associados;

e) contratar com a associação, diretamente ou através de outrem, ou de Associação na qual tenha interesse, em condições de favorecimento ou não eqüitativas;

f) aprovar ou fazer aprovar contas irregulares de administradores, por favorecimento pessoal, ou deixar de apurar denúncia que saiba ou devesse saber procedente, ou que justifique fundamentada suspeita de irregularidade.

CAPÍTULO IV

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 11 – A assembléia geral convocada e instalada de acordo com este estatuto, tem poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da associação e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 12 - As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas até o último dia do mês de fevereiro de cada ano, com o prazo de 15 (quinze) dias para a convocação por edital a ser afixado em lugar visível da sede da Associação e enviado por carta a todos os proprietários, para os fins específicos de: a) eleger a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal, através de votos públicos; b) deliberar sobre o Balanço Patrimonial, sobre a Demonstração do Resultado do exercício, sobre a Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido, sobre a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos e sobre as Notas Explicativas; c) aprovar o orçamento anual que deverá conter, detalhadamente, a previsão das despesas ordinárias e dos investimentos para os 12 meses imediatamente subseqüentes.

Parágrafo Primeiro – As despesas extraordinárias só poderão ser contratadas e/ou realizadas mediante a aprovação de uma Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim, onde deverão ser apresentadas aos associados as razões que recomendam a sua aprovação.

Parágrafo Segundo – As despesas extraordinárias só poderão ser consideradas regulares desde que seja indicada a fonte dos recursos que as suportarão, a qual, salvo aprovação

expressa da Assembléia Geral, poderá ser satisfeita pelo caixa da associação, devendo os recursos destinados à satisfação dessas despesas ser, necessária e obrigatoriamente, supridos pelos associados mediante contribuições específicas.

Artigo 13 - As Assembléias Gerais serão realizadas mediante a prévia convocação que deverá ser firmada por 2 (dois) membros da Diretoria Executiva ou 2 (dois) membros do Conselho Fiscal, ou, ainda, por 10% (dez por cento) do total dos associados no pleno exercício de seus direitos estatutários.

Parágrafo Primeiro – As Assembléias Gerais serão regularmente convocadas desde que todos os assuntos a serem apreciados constem especificamente do Edital, sendo expressamente vedada menções genéricas tais como “Outros Assuntos de Interesse”, “Assuntos de Interesse Geral”, ou, ainda “Outros Assuntos”.

Parágrafo Segundo – A assembléia geral poderá ser realizada na sede da Associação, ou em outro local, devendo os editais de convocação indicar, com clareza, o lugar da reunião, que em nenhum caso poderá realizar-se fora da cidade de Indaiatuba.

Parágrafo Terceiro - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a assembléia geral a que comparecerem todos os associados.

Parágrafo Quarto - A Assembléia Geral Ordinária e a Assembléia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e registradas em ata única.

Artigo 14 - As Assembléias serão instaladas em primeira convocação com a presença de metade mais um dos associados, ou, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, 30 (trinta) minutos após o horário designado para a realização da primeira convocação, sendo contada a presença de cada associado pelo número de lotes de que for titular.

Artigo 15 - As deliberações das Assembléias Gerais deverão ser levadas ao conhecimento dos associados através de remessa de cópia das atas juntamente com o boleto bancário que se vencer no mês subsequente à elaboração da ata, ou de emissão de comunicado da Diretoria a respeito, dentro de 30 dias de sua realização e, ainda, afixadas na Sede da Associação, devendo lá permanecer por até 20 dias.

Artigo 16 - As Assembléias Gerais serão instaladas por um dos Diretores, e presididas por qualquer dos associados escolhido mediante votação ou aclamação dentre os presentes, cabendo ao Presidente escolhido a indicação do secretário.

Parágrafo Primeiro - O Secretário da Assembléia Geral deverá lavrar ata em livro próprio ou por meio equivalente, a qual será assinada pelo Presidente e Secretário da assembléia.

Parágrafo Segundo - As decisões das Assembléias Gerais, adotadas por maioria simples de votos, obrigam a todos os associados, inclusive aos ausentes e somente poderão ser modificadas por outra Assembléia Geral, na hipótese de que a deliberação que se pretenda modificar deva ser motivada por fato novo que obriga à sua revisão mediante nova deliberação sobre o mesmo assunto.

Parágrafo Terceiro - Antes de iniciar-se os trabalhos da assembléia os associados assinarão a Lista de Presença indicando o seu nome, a quadra e lotes de sua propriedade e os dados cadastrais que possibilitem contatá-los, tais como telefone e endereços.

Parágrafo Quarto – Se durante a realização das assembléias fizerem-se necessários outros esclarecimentos, as deliberações

poderão ser adiadas para a realização de diligências.

Parágrafo Quinto - A aprovação, sem reservas, das demonstrações financeiras e das contas da Diretoria Executiva, exime de responsabilidade os diretores e membros do conselho fiscal, salvo erro, dolo, fraude ou simulação.

Parágrafo Sexto - Se a assembléia aprovar as demonstrações financeiras com modificações, os Diretores promoverão dentro de 30 (trinta) dias o registro das alterações, encaminhando as novas demonstrações aos associados, tão logo refeitas.

Parágrafo Sétimo - As atas das assembléias gerais serão arquivadas no registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Oitavo - A assembléia geral extraordinária que tiver por objeto a reforma deste estatuto somente se instalará com a presença de associados que representem 2/3 (dois terços), no mínimo, dos titulares de lotes do loteamento Helvetia Country.

Artigo 17 - Os votos dos associados corresponderão ao número de lotes que cada um possuir, desde que não estejam suspensos seus direitos, ficando facultado o voto por procuração, devendo o outorgado ser, obrigatoriamente, titular de lote no loteamento Helvetia Country.

Parágrafo Primeiro - As deliberações das assembleias gerais, ressalvadas as exceções previstas nesse estatuto, serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos associados.

Artigo 18 – O associado que deixar de cumprir obrigação imposta pelo estatuto ou pela assembleia, terá seus direitos suspensos, cessando a suspensão logo que satisfeita a obrigação.

Artigo 19 - Compete privativamente à assembleia-geral:

I - reformar o estatuto social;

II - eleger ou destituir, a qualquer tempo, os diretores e membros do conselho fiscal;

III - tomar, anualmente, as contas da Diretoria e deliberar sobre as demonstrações financeiras por ela apresentadas;

IV - deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Associação, sua dissolução e liquidação, eleger e destituir liquidantes e julgar-lhes as contas.

Artigo 20 - As Assembleias Gerais poderão deliberar a instalação de Comissões de apoio à atuação da Diretoria Executiva, ou independentes e, neste caso, subordinando-

as exclusivamente às assembleias gerais para a apreciação de assuntos relacionados com quaisquer temas. Na eleição dos membros respectivos serão observadas as mesmas regras estatutárias relacionadas com a eleição dos membros da Diretoria Executiva, ficando a fixação do número de membros de cada comissão a critério da Assembleia Geral que a eleger.

Parágrafo Primeiro – O mandato dos eleitos para as Comissões eleitas para o apoio à Diretoria vigorará até a primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, ou até o término de suas funções, o que primeiro ocorrer. Neste caso, a Diretoria Executiva e a Comissão deverão firmar Termo de Conclusão dos trabalhos, cuja cópia deverá ser encaminhada a todos os associados e arquivada na sede da Associação. Dos trabalhos das Comissões serão lavrados atas, as quais deverão ser encaminhadas à Diretoria.

Parágrafo Segundo – O mandato dos eleitos para as Comissões subordinadas à assembleia geral, vigorará até a primeira Assembleia Geral que vier a apreciar os trabalhos realizados pela Comissão. Dos trabalhos das Comissões serão lavrados atas, as quais deverão se encaminhadas aos associados.

CAPÍTULO V

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Artigo 21 - A Associação será dirigida por uma Diretoria Executiva, à qual compete todos os atos de gerência da Associação, cuja investidura nos seus cargos se fará mediante assinatura de termo de posse no livro de atas da diretoria.

Parágrafo Primeiro – A Diretoria será composta por um colegiado contendo 3 (três) membros, os quais deverão obrigatoriamente ser proprietários de lotes, associados desta Associação e que serão eleitos pela Assembléia Geral Ordinária para mandato com a duração de 1 (um) ano.

Parágrafo Segundo - Os candidatos aos cargos diretivos deverão integrarem-se em chapas eleitorais, constituídas por 3 (três) membros, sendo eleitos para a diretoria os integrantes da chapa mais votada.

Parágrafo Terceiro - Cada chapa deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos dois integrantes residentes no loteamento.

Parágrafo Quarto - É permitida a reeleição do Diretor por uma ou mais vezes dentro da mesma ou de outra chapa que vier a ser formada em futuras eleições.

Parágrafo Quinto - Na falta ou renúncia de qualquer diretor, será nomeado, para o restante do mandato pelos membros remanescente o seu substituto, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Sexto - No caso de vacância de todos os cargos da diretoria, compete ao conselho fiscal, se em funcionamento, ou a qualquer associado, convocar a assembléia geral para a eleição dos novos membros da Diretoria em até 30 dias da formalização da vacância, devendo o Conselho Fiscal, até a realização da assembléia, praticar os atos urgentes de administração da Associação.

Parágrafo Sétimo - Os substitutos eleitos para preencher cargos vagos completarão o prazo de gestão dos substituídos.

Parágrafo Oitavo - O prazo de gestão da diretoria e do conselho fiscal se estende até a investidura dos novos membros eleitos.

Parágrafo Nono - A renúncia do diretor ou do conselheiro fiscal torna-se eficaz, em relação à Associação, desde o momento em que lhe for entregue a comunicação escrita do renunciante e em relação a terceiros de boa-fé, após arquivamento no registro de Títulos e Documentos, que poderá ser promovido pelo renunciante.

Parágrafo Décimo - As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria simples.

Artigo 22 - Mensalmente deverá ser enviada aos associados prestação de contas relativa ao mês imediatamente anterior, na qual obrigatoriamente deverão ser apresentadas as receitas destinadas a suportar as despesas ordinárias e extraordinárias, aquelas destinadas a suportar os investimentos, bem como o detalhamento das despesas ordinárias, extraordinárias e dos investimentos realizados, sendo obrigatória à demonstração, para cada despesa ou investimentos realizados, dos correspondentes montantes aprovados pelas assembléias gerais.

Parágrafo Primeiro – A demonstração mencionada neste artigo deverá apresentar, ainda, os saldos iniciais e finais dos recursos existentes no caixa da Associação, os quais deverão ser necessariamente aplicados no mercado financeiro em títulos de renda fixa enquanto não utilizados, devendo trazer, ainda, o montante dos recursos comprometidos com o dispêndio das despesas ordinárias e extraordinárias e com os investimentos para os meses seguintes e o saldo eventualmente disponível sem destinação definida. A demonstração deverá apresentar, ainda, o saldo da “Conta Água”, mediante a divulgação dos valores gastos pela Associação e da receita obtida com a sua cobrança dos consumidores.

Artigo 23 – A Diretoria Executiva deverá reunir-se pelo menos uma vez ao mês, ou em periodicidade maior, se entender necessário, e dessas reuniões serão lavradas atas que deverão ser registradas em livro próprio.

Artigo 24 - A qualquer associado, desde que formalmente requerido, serão dadas certidões dos assentamentos constantes dos livros de atas das assembléias gerais, das reuniões da diretoria e do conselho fiscal.

Artigo 25 – A Diretoria deverá encaminhar aos associados, quando da convocação da Assembléia Geral Ordinária, a) cópia das demonstrações financeiras (balanço patrimonial, demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, e as notas explicativas; b) o parecer do Conselho Fiscal, se houver e c) demais documentos pertinentes aos assuntos incluídos na ordem do dia.

Artigo 26 - Competem aos membros da Diretoria Executiva as seguintes atribuições, as quais poderão ser delegadas a critério da Assembléia Geral:

I - zelar pelo cumprimento dos estatutos e orçamentos aprovados;

II - receber e levar às reuniões da Diretoria toda correspondência e as reclamações ou sugestões dos associados;

III - contratar serviços temporários ou permanentes de assessores de competência nas áreas de vigilância, segurança e jurídica, desde que previamente aprovados pela assembléia geral;

IV - responder pelo fluxo de caixa e pela correta escrituração contábil, pelo controle e arrecadação das mensalidades dos associados, realizar acordos com os inadimplentes, os quais só serão válidos após recebidos os recursos ou a primeira parcela deles, bem como de quaisquer contribuições destinadas à Associação;

V – responder pelo orçamentário e pelas demonstrações financeiras;

VI - planejar, manter e aprimorar os sistemas de vigilância;

VII - zelar pelos bens da Associação, móveis e imóveis componentes do patrimônio social, apresentando relatórios periódicos sobre o estado de conservação destes, mantendo inventário permanente dos mesmos;

VIII - fiscalizar as construções e a limpeza dos terrenos particulares, notadamente os terrenos baldios, manter e aprimorar a

conservação e limpeza das áreas públicas, bem como fiscalizar a manutenção das áreas públicas livres, desimpedidas e disponíveis para uso público;

IX - orientar e aprimorar o trânsito das pessoas e veículos, mediante contatos com as autoridades competentes;

X - responder pela implantação e conservação da comunicação visual dos logradouros do loteamento, fiscalizar o cumprimento das imposições urbanísticas vigentes;

XI – observar e fazer observar as normas deste Estatuto, do regulamento do loteamento Helvetia Country, e do contrato de concessão firmado com a Prefeitura de Indaiatuba em 16 de dezembro de 1996.

Artigo 27 - No desempenho de suas atribuições a Diretoria Executiva deverá nomear o Gerente Administrativo, bem como o Contador ou o Escritório de Contabilidade, que responderão, respectivamente, pela supervisão e escrituração contábil do loteamento Helvetia Country, cujos gastos deverão ter sido aprovados pela Assembléia Geral, ficando estabelecida a possibilidade de a Diretoria Executiva contratar um administrador ou gestor profissional, pessoa física ou jurídica.

Parágrafo Primeiro – O gestor profissional ou administrador poderá ser associado morador do loteamento Helvetia Country, permanecendo o mesmo vinculado às decisões da Diretoria Executiva, contratado como empregado de confiança desta.

Parágrafo Segundo – Fica resguardada, de acordo com a conveniência e oportunidade da Diretoria Executiva, a possibilidade de contratação de gestor profissional ou administrador, que seja pessoa não associada, que poderá ser contratada para cargo de confiança ou com controle de jornada, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo Terceiro – Caberá ao gestor profissional ou administrador eventualmente contratado, atender e receber as ocorrências administrativas da associação, encaminhando-as para a Diretoria Executiva, e ainda administrar os serviços realizados no loteamento, levantando necessidades e propondo medidas de solução, bem como fazendo o elo entre moradores e diretoria executiva, tendo ainda as seguintes atribuições específicas:

- a) responder pelo andamento dos trabalhos administrativos, segurança, manutenção, limpeza e conservação através de reuniões e check list para a diretoria executiva;
- b) realizar ronda pelo loteamento acompanhando os serviços de limpeza e conservação, bem como a organização em geral detectando problemas e tomando medidas cabíveis para resolução;
- c) mediar conflitos entre moradores e a associação, acompanhando os casos apresentados, estudando e propondo medidas de solução de acordo com o estatuto e regulamento interno, a fim de manter a ordem dentro do loteamento;
- d) acompanhar o andamento das obras realizadas na área comum do loteamento, providenciando compra de materiais, visando assim a finalização das mesmas o mais breve possível;
- e) acompanhar os trabalhos e rotina dos prestadores de serviço de segurança, encaminhando sugestões de melhoria e aperfeiçoamento para apreciação da empresa

- terceirizada e diretoria executiva;
- f) verificar os serviços de manutenção patrimonial (hidráulica, elétrica e alvenaria), certificando-se o perfeito funcionamento dos mesmos, a fim de manter as condições de uso pelos condôminos;
 - g) realizar o fechamento dos cartões e ao apontamento das horas extras, para alimentar o banco de horas e cálculo da folha mensal;
 - h) cotar e negociar diretamente e indiretamente a compra de materiais para manutenção e limpeza, uniformes, equipamentos de proteção individual, cesta básica e outros, quando houver necessidade;
 - i) esclarecer as dúvidas dos condôminos com relação às cobranças e rateio das despesas, tais como: consumo de água, obras e outras;
 - j) contratar serviços emergenciais, tais como maquinários (trator, retro-escavadeira, caminhão de água), serviços de dedetização, entre outros, providenciando os reparos necessários o mais breve possível;
 - k) regularizar e manter em dia os documentos da associação junto ao SAAE, Prefeitura e outros órgãos, tais como o IPTU, alvarás, habite-se do prédio da administração e documentos de medicina do trabalho e segurança dos funcionários, mantendo-os em arquivo, a fim de atender a legislação e para casos de fiscalização;
 - l) responder pela vistoria, manutenção, conserto, limpeza e conservação dos veículos, equipamentos e máquinas da associação, tais como, microcomputador, cortador de grama, furadeira, etc., a fim de mantê-los em perfeito estado de uso;
 - m) responder pela ordem e regularização dos documentos dos veículos da associação, providenciando o pagamento de taxas, IPTVA'S , etc., a fim de mantê-los em arquivo para caso de fiscalização;
 - n) responder pelo controle de acesso da portaria, supervisionando o sistema computadorizado, sugerindo treinamento e solução técnica, quando necessário, a fim de

garantir a segurança do loteamento;

- o) responder pelos bens patrimoniais do loteamento, relacionando-se e acompanhando sua manutenção e conservação, a fim de preservá-los e mantê-los em perfeito estado de uso;
- p) acompanhar a leitura dos relógios de água das residências, lançando os gastos em relatório a fim de efetuar cobrança no boleto do loteamento; orientar os funcionários e prestadores de serviço quanto ao uso adequado do telefone, solicitando reembolso do usuário quanto identificado exaustos na utilização, a fim de evitar gastos excessivos.

Artigo 28 - O diretor não é pessoalmente responsável pelas obrigações que contrair em nome da Associação e em virtude de ato regular de gestão; responde, porém, civilmente, pelos prejuízos que causar, quando proceder:

I - dentro de suas atribuições ou poderes, com culpa ou dolo;

II - com violação da lei ou do estatuto.

Parágrafo Primeiro - O diretor não é responsável por atos ilícitos de outros diretores, salvo se com eles for conivente, se negligenciar em descobri-los ou se, deles tendo conhecimento, deixar de agir para impedir a sua prática. Exime-se de responsabilidade o diretor dissidente que faça consignar sua divergência em ata de reunião de diretoria, ou, não sendo possível, dela dê ciência imediata e por escrito ao conselho fiscal, se em funcionamento e aos associados, encaminhando correspondência a respeito à Administração da Associação, e, caso queira, registrando-a no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo - Os diretores são solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados em virtude do não cumprimento dos deveres impostos por este estatuto para assegurar o funcionamento normal da Associação.

Artigo 29 - Compete à Associação, mediante prévia deliberação da assembléia geral, a ação de responsabilidade civil contra o diretor pelos prejuízos causados ao seu patrimônio.

Parágrafo Primeiro - A deliberação poderá ser tomada em assembléia geral ordinária e, se prevista na ordem do dia, ou for consequência direta de assunto nela incluído, em assembléia geral extraordinária.

Parágrafo Segundo - O diretor, ou diretores, contra os quais deva ser proposta a ação ficarão impedidos e deverão ser substituídos na mesma assembléia.

Parágrafo Terceiro - Qualquer associado poderá promover a ação, se não for proposta no prazo de 3 (três) meses da deliberação da assembléia geral.

Parágrafo Quarto - Se a assembléia deliberar não promover a ação, poderá ela ser proposta por associados titulares de 5% (cinco por cento) dos lotes.

Parágrafo Quinto - O resultado da ação promovida por associados defere-se à Associação, mas esta deverá indenizá-los até o limite do resultado auferido, de todas as despesas que tiverem incorrido na propositura da ação, inclusive correção monetária com base na legislação em vigor e juros sobre os dispêndios realizados.

Parágrafo sexto - A ação prevista neste artigo não exclui aquela que couber ao associado ou terceiro diretamente prejudicado por ato de diretor.

Artigo 30 – O diretor deve empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios.

Parágrafo Primeiro - O diretor deve exercer as atribuições que o estatuto lhe confere visando o interesse da Associação.

Parágrafo Segundo - É vedado ao diretor:

a) praticar ato de liberalidade à custa da Associação;

b) sem prévia autorização da assembléia geral, tomar por empréstimo recursos ou bens da Associação, ou usar, em proveito próprio, de Associação em que tenha interesse, ou de terceiros, os seus bens, serviços ou crédito;

c) receber de terceiros, sem autorização estatutária ou da assembléia geral, qualquer modalidade de vantagem pessoal, direta ou indireta, em razão do exercício de seu cargo;

d) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para a Associação, as oportunidades comerciais de que tenha conhecimento em razão do exercício de seu cargo;

e) omitir-se no exercício ou proteção de direitos da Associação, ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Associação;

f) adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à Associação, ou que esta tencione adquirir;

g) intervir em qualquer operação da Associação em que tiver interesse conflitante com o dela, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais diretores, cumprindo-lhe cientificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião, a natureza e extensão do seu interesse.

CAPÍTULO VI

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 31 - A Associação terá um conselho fiscal nos exercícios sociais em que for instalado a pedido dos associados reunidos em assembléia geral.

Parágrafo Primeiro - O conselho fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, todos na condição de associados, eleitos pela assembléia geral, desde que elegíveis nos termos deste Estatuto.

Parágrafo Segundo - O conselho fiscal, quando o funcionamento não for permanente, será instalado pela assembléia geral a pedido de associados que representem, no mínimo, 5% (cinco por

cento) dos titulares de lotes e cada período de funcionamento terminará na primeira assembléia geral ordinária após a sua instalação.

Parágrafo Terceiro - O pedido de funcionamento do conselho fiscal, ainda que a matéria não conste do edital de convocação, poderá ser formulado em qualquer assembléia geral, que elegerá os seus membros.

Artigo 32 - Os membros do conselho fiscal e seus suplentes exercerão seus cargos até a primeira assembléia geral ordinária que se realizar após a sua eleição e poderão ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro - A função de membro do conselho fiscal é indelegável.

Parágrafo Segundo - Não podem ser eleitos para o conselho fiscal funcionários da Associação, o cônjuge ou parente de diretor da Associação, em qualquer grau.

Artigo 33 - Compete ao conselho fiscal:

I - fiscalizar, por qualquer de seus membros, os atos dos diretores e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e estatutários;

II - opinar sobre as demonstrações financeiras anuais, fazendo constar do seu parecer as informações complementares

que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

III - denunciar, por qualquer de seus membros, à diretoria, e, se estes não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses da Associação, à assembleia-geral, os atos irregulares que descobrirem;

IV - convocar a assembleia geral ordinária, se a diretoria retardar por mais de 1 (um) mês essa convocação e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes;

V - analisar, ao menos semestralmente, o balancete e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pela Associação;

VI - examinar as demonstrações financeiras a serem submetidas à assembleia geral ordinária e sobre elas opinar;

Parágrafo Primeiro – A diretoria é obrigada, através de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos membros em exercício do Conselho Fiscal, dentro de 20 (vinte) dias, cópias das atas de suas reuniões e, dentro de 15 (quinze) dias do seu recebimento, cópias dos balancetes e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente quando houver, dos relatórios de execução de orçamentos.

Parágrafo Segundo - O conselho fiscal, a pedido de qualquer dos seus membros, solicitará à diretoria, esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora, assim como a elaboração de demonstrações financeiras ou contábeis especiais.

Parágrafo Terceiro - Os membros do conselho fiscal assistirão às reuniões da diretoria em que se deliberar sobre os assuntos em que devam opinar.

Parágrafo Quarto - O conselho fiscal deverá fornecer ao associado, ou grupo de associados que representem, no mínimo 5% (cinco por cento) de titulares de lotes, sempre que solicitadas, informações sobre matérias de sua competência.

Artigo 34 - Os membros do conselho fiscal, ou ao menos um deles, deverão comparecer às reuniões da assembleia geral e responder aos pedidos de informações formulados pelos associados.

Parágrafo único. Os pareceres e representações do conselho fiscal, ou de qualquer um de seus membros, poderão ser apresentados e lidos na assembleia-geral, ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 35 - Os membros do conselho fiscal têm os mesmos deveres dos diretores e respondem pelos danos resultantes de

omissão no cumprimento de seus deveres e de atos praticados com culpa ou dolo, ou com violação do estatuto.

Parágrafo Primeiro - Os membros do conselho fiscal deverão exercer suas funções no exclusivo interesse da Associação; considerar-se-á abusivo o exercício da função com o fim de causar dano à Associação, ou aos seus associados, diretores ou funcionários, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para a Associação, seus associados, diretores e funcionários.

Parágrafo Segundo - O membro do conselho fiscal não é responsável pelos atos ilícitos de outros membros, salvo se com eles foi conivente, ou se concorrer para a prática do ato.

Parágrafo Terceiro - A responsabilidade dos membros do conselho fiscal por omissão no cumprimento de seus deveres é solidária, mas dela se exime o membro dissidente que fizer consignar sua divergência em ata da reunião do órgão e a comunicar à diretoria, aos associados e à assembléia-geral.

CAPÍTULO VII

DO PATRIMÔNIO SOCIAL

Artigo 36 - O patrimônio social será constituído das contribuições dos associados, doações, subvenções e legados.

CAPÍTULO VIII **DO EXERCÍCIO SOCIAL E DA** **REPRESENTAÇÃO**

Artigo 37 - O exercício social terá duração de 1 (um) ano, terminando em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 38 - No final de cada exercício social a Diretoria Executiva fará elaborar, com base na escrituração contábil da Associação, para a aprovação da Assembléia Geral Ordinária, o balanço patrimonial, a demonstração do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido, das origens e aplicações dos recursos e as respectivas notas explicativas.

Parágrafo Primeiro - As demonstrações de cada exercício serão apresentadas aos associados com a indicação dos valores correspondentes das demonstrações do exercício anterior.

Parágrafo Segundo - Nas demonstrações, as contas semelhantes poderão ser agrupadas; os pequenos saldos poderão ser agregados, desde que indicada a sua natureza e não ultrapassem 0,1 (um décimo) do valor do respectivo grupo de contas; mas é vedada a utilização de designações genéricas como “diversas contas” ou “contas-correntes”.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações serão complementadas por notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessários para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício.

Parágrafo Quarto - As demonstrações financeiras serão assinadas pelos diretores e por contabilista legalmente habilitado.

Artigo 39 – A Associação será representada ativa e passivamente extra ou judicialmente, bem como em assuntos financeiros, por 2 (dois) Diretores em conjunto. Nas hipóteses de depoimento pessoal em Juízo, a Associação poderá ser representada por apenas um dos diretores.

Artigo 40 - A Associação poderá ser extinta por deliberação da maioria absoluta dos associados, a qualquer tempo, mediante a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária exclusivamente para tal fim.

Artigo 41 - A Associação poderá também ser extinta por determinação legal.

Artigo 42 - No caso de extinção competirá à Assembléia Geral Extraordinária estabelecer o modo de liquidação e nomear o liquidante.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 43 – Estes Estatutos Sociais somente poderão ser reformados por deliberação de 2/3 (dois terços) dos associados, através de Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.

Art. 44 - A presente adaptação estatutária, promovida nos termos da Lei Federal n. 10.406/2.002, que instituiu o Novo Código Civil Brasileiro, foi aprovada pelos associados, conforme ata da Assembléia Geral realizada em 10 de março de 2.007, da qual constam os nomes e qualificação dos mesmos, bem como os dos membros da diretoria.

Art. 45. Continuam em vigor as disposições estabelecidas na reforma do estatuto social e regulamento

interno, aprovadas na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em data de 14 de agosto de 2.004, que não sejam conflitantes com a presente adaptação.

Artigo 46 - Fica eleito o foro da comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida ou ação fundada nas disposições estatutárias.

Indaiatuba, 10 de março de 2.007.