



ESTATUTO SOCIAL/REGULAMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL BELIZE - JARDIM GUACIRA – REVISÃO 2017

Art. 1º. A Associação de Proprietários do Residencial Belize – Jardim Guacira - APRBJG, tem sede e foro na cidade de Itanhaém/SP, sito na Rua das Palmeiras nº 27 – Jd. Guacira - prazo indeterminado de duração e se rege pelo presente Estatuto, conforme regras abaixo.

Art. 2º. A APRBJG, tem por finalidade congrega os proprietários dos lotes localizados entre a estrada de ferro e praia no Loteamento Jardim Guacira, Município de Itanhaém/SP, em torno de interesses comuns, em especial segurança, promovendo maior tranquilidade aos proprietários, defendendo e representando os seus interesses e prerrogativas perante as autoridades municipais, estaduais e federais.

§ 1º A Associação promoverá a transformação da área correspondente aos lotes descritos no quadro abaixo em loteamento fechado, de acordo com a Lei Municipal nº 3.251, de 29 de setembro de 2006, utilizando-se da concessão de direito real de bens públicos municipais a ser outorgado pelo Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém, referente as ruas frontais e laterais que envolvem as seguintes quadras e lotes do Loteamento Jardim Guacira:

Quadra 01	Lotes de 01 a 09
Quadra 03	Lotes de 01 a 15
Quadra 04	Lotes de 01 a 21
Quadra 05	Lotes de 01 a 15
Quadra 06	Lotes de 01 a 21
Quadra 07	Lotes de 01 a 15
Quadra 08	Lotes de 01 a 21
Quadra 09	Lotes de 01 a 15
Quadra 10	Lotes de 01 a 21
Quadra 11	Lotes de 01 a 15
Quadra 12	Lotes de 01 a 21
Quadra 13	Lotes de 01 a 15
Quadra 14	Lotes de 01 a 21
Quadra 15	Lotes de 01 a 15.
Quadra 16	Lotes de 01 a 21
Lote 3700m2	Villagio

Imóveis, Títulos e
de Pessoa Jurídica
Itanhaém-SP
Pedro Cervantes
gl

§ 2º A APRBJG utilizará os bens concedidos pelo município com objetivo principal de manter a segurança do local, contratando empresa de segurança privada, fiscalizando e controlando o acesso ao residencial, respeitando as necessidades do sistema viário do município, bem como conservando e mantendo em perfeito estado as vias públicas concedidas;

§ 3º A Associação deverá atuar na defesa dos interesses dos proprietários dos lotes, respeitando sempre os interesses do Município, colaborando com a gestão da coisa pública, em especial, pelo respeito à cidadania e a vida;

§ 4º A preservação do meio ambiente é um princípio fundamental da Associação;

Art.3º. A Associação como Pessoa Jurídica de Direito Privado, será regida pelo presente Estatuto e pelas leis do País.



§ 1º A Associação terá personalidade distinta de seus associados, que não responderão, individual ou coletivamente pelos compromissos por ela assumidos;

§ 2º A APRBJG será constituída por número indeterminado de associados, sendo que somente poderão se associar proprietários de imóveis localizados dentro do Residencial Belize – Jardim Guacira, na área localizada entre a estrada de ferro e o Oceano Atlântico.

§ 3º A Associação registrará este Estatuto, como sua constituição inicial, assim como as futuras alterações, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do Município de Itanhaém;

Art. 4º. É vedado à APRBJG:

- a) manifestar-se em questões político-partidárias, classistas e religiosas;
- b) patrocinar interesses alheios a seus fins.

Art. 5º. Os membros da Diretoria Executiva ficarão isentos do pagamento da Taxa de Manutenção durante o período em que exercerem os cargos na administração da Associação.

§ 1º A isenção será limitada ao valor da menor contribuição (terreno de 300 m²).

Art. 6º. A Associação terá uma categoria única de sócio, denominada **Associado Contribuinte**, que só poderão ser admitidos com tal denominação os proprietários de lotes ou de unidades do *Villagio* localizados no Jardim Guacira entre a estrada de ferro e a Avenida Beira-Mar.

Art. 7º. Os Associados serão admitidos mediante apresentação de proposta encaminhada para a Diretoria Executiva, contendo em especial a descrição do imóvel adquirido e as referências pessoais.

Art. 8º. Só poderão se associar os maiores de 18 (dezoito) anos, ou os emancipados.

Art. 9º. O patrimônio será constituído pelas contribuições dos associados e pelos bens adquiridos a qualquer título.

§ 1º A Diretoria Executiva manterá registro pormenorizado dos bens que integram o patrimônio social e escrituração contábil em livros revestidos das formalidades legais.

§ 2º A alienação de qualquer bem do patrimônio social depende de prévia autorização da Assembleia Geral.

DOS ASSOCIADOS

Art. 10º. São exclusivamente associados os proprietários de imóveis existentes no Loteamento Jardim Guacira que estejam situados entre a estrada de ferro e a orla da praia.

Art. 11º. O associado no ato da venda de seu imóvel deverá cientificar ao adquirente a obrigatoriedade da imediata associação à Associação de Proprietários do Residencial Belize – Jardim Guacira, devendo constar expressamente no documento que materializa a venda.

Art. 12º. São deveres dos associados:



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Cartório de Itanhaém-SP

- a) respeitar a decisão da Associação quando à admissão de novos associados;
- b) contribuir para o desenvolvimento da Associação com a finalidade de atingir os objetivos propostos;
- c) cumprir e fazer cumprir as decisões da Assembleia Geral, bem como respeitar as normas e o Regulamento Interno de funcionamento do Residencial Belize;
- d) pagar pontualmente a taxa mensal de manutenção fixada pela Associação, para fins de custeio das despesas;
- e) comunicar, por escrito, as alterações ou mudança de endereço para correspondência;
- f) **comunicar a venda** do imóvel para Associação e respectivo ingresso do adquirente nos quadros da APRBJG, a fim de se manter o respeito ao presente Estatuto;
- g) exercer as funções para as quais tenha sido eleito ou indicado com dedicação e empenho sem recebimento de proventos de qualquer natureza direta ou indiretamente, com exceção da isenção estabelecida no Art. 05 do presente Estatuto;
- h) zelar pelo patrimônio moral e material da Associação;
- l) cumprir o Regulamento Interno de funcionamento.

Art. 13º. São direitos dos associados:

- a) utilizar-se dos serviços da Associação e frequentar as áreas de lazer de uso comum;
- b) propor a convocação da Assembleia Geral extraordinária nos termos dos artigos pertinentes deste Estatuto;
- c) votar e ser votado nas eleições do Conselho Deliberativo, Diretoria Executiva e Conselho Fiscal;
- d) votar na Assembleia Geral, fazendo jus cada proprietário a um voto por lote adquirido, podendo votar mais de uma vez caso possua mais de um lote ou unidade do *Villagio*.
- e) solicitar por requerimento à Diretoria Executiva para exame ou consulta, qualquer documento sob a administração da Associação, no próprio local da guarda do documento a ser examinado ou consultado.
- f) usufruir das vantagens do presente Estatuto e das que venham a ser estabelecidas no futuro;
- g) obter da Associação resposta quanto ao pedido de autorização para início das obras e reformas nos lotes adquiridos;
- h) exigir que os demais associados cumpram o Regulamento Interno de funcionamento.

Art. 14º. Não haverá exclusão de associado em razão do vínculo na qualidade de proprietário, no entanto o Associado Contribuinte que não cumprir com a sua obrigação mensal referente a contribuição para custeio das despesas da Associação estará sujeito a medidas extrajudicial e judicial cabível, servindo o imóvel localizado na área de abrangência da Associação, ou qualquer outro bem como garantia.

DA ORGANIZAÇÃO

Art. 15º. São órgãos da APRBJG:



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e
Desembargos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Itanhaém-SP

- I - a Assembleia Geral;
- II - o Conselho Deliberativo;
- III - a Diretoria Executiva;
- IV - o Conselho Fiscal;

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 16º. A Assembleia Geral, órgão soberano da APRBJG, compõe-se de todos os proprietários Associados, convocada e instalada nos termos deste Estatuto, podendo deliberar sobre qualquer matéria estatutária ou de relevância, com competência especial para:

- a) eleger os membros que comporão o Conselho Deliberativo, a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal, ficando estabelecido que na hipótese de existir dois ou mais associados proprietários de um mesmo lote, somente um poderá votar na Assembleia Geral, computando-se apenas um voto por lote ou unidade do *Villagio*, bem como, somente um poderá se candidatar a cargos do conselho fiscal, deliberativo e diretoria;
- b) destituir os membros eleitos para comporem os órgãos de direção da Associação, na conformidade deste Estatuto;
- c) aprovar a prestação de contas apresentada pela Diretoria Executiva, na forma deste Estatuto;
- d) eleger os membros da Diretoria Executiva em caso de vacância dos cargos;
- e) reformar e emendar o Estatuto;
- f) autorizar a aquisição de bens imóveis e a alienação de quaisquer bens que integrem o seu patrimônio;

§ 1º. A reunião ordinária da Assembleia Geral ocorrerá anualmente no segundo domingo do mês de janeiro, no horário definido pelo Presidente da Diretoria Executiva que exercerá a figura de Presidente da Associação, conforme convocação através de prévio edital.

§ 2º. As reuniões extraordinárias da Assembleia Geral serão convocadas pela maioria dos integrantes do Conselho Deliberativo ou por 1/5 (um quinto) dos Associados em situação regular, e ocorrerão em data e horários definidos no edital respectivo, observado o prazo mínimo de 10 (dez) dias da convocação.

§ 3º A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente da Diretoria Executiva que exercerá a figura de Presidente da Associação, estando presente, pelo menos, a décima parte dos Associados em situação regular, na primeira chamada.

§ 4º O Presidente realizará a segunda chamada 30 (trinta) minutos após o horário previsto no edital de convocação, podendo a partir da instalação funcionar com qualquer número, observado os quóruns próprios para deliberação;

§ 4º Ausente o Presidente da Associação, assumirão a presidência da Assembleia, sucessivamente, o Vice-Presidente e o Secretário Geral da Diretoria Executiva.

§ 5º Ausentes também o Vice-Presidente e o Secretário Geral, a Assembleia Geral será presidida pelo o mais antigo associado presente dentre os Associados que hajam convocado a reunião extraordinária.

Art. 17º. As deliberações da Assembleia Geral serão adotadas pela maioria dos presentes, e serão vinculativas para os Associados e para os demais órgãos da Associação quando aprovadas por metade mais um do quórum exigido para sua abertura.

§ 1º Encerradas as votações, o Presidente solicitará que o Secretário Geral redija a ata contendo as deliberações, indicando aquelas que tenham caráter executivo e as de mera orientação.

§ 2º Reiniciados os trabalhos, o Presidente fará a leitura da ata e a submeterá à votação, considerando-se aprovado seu teor se obtiver o voto favorável da maioria dos presentes.

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 18º. O Conselho Deliberativo será composto por membros natos e eletivos. Representará o poder deliberante da Associação e como tal, mandatário legítimo do quadro associativo.

§ único – São membros do Conselho Deliberativo:

- Natos: os ex-presidentes da Associação, desde que não venham a vender seus imóveis;
- Eletivos: os Associados Contribuintes.

Art. 19º. O Conselho Deliberativo será constituído por 05 (cinco) Associados Contribuintes, no gozo de seus direitos, 02 (dois) suplentes, para um mandato de 03 (três) anos.

§ único – Serão eleitos em Assembleia Geral mais dos membros 02 (dois) preferencialmente natos, se houver e se os mesmos estiverem interessados, ou todos contribuintes quando não houver.

Art. 20º. O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

- a) no mesmo dia da eleição a fim de dar posse aos seus conselheiros e eleger sua Diretoria;
- b) no mesmo dia, anteriormente citado, a fim de dar posse a Diretoria Executiva e ao Conselho Fiscal;

Art. 21º. O Conselho Deliberativo poderá ser convocado extraordinariamente nas seguintes situações:

- a) pelo seu Presidente;
- b) pelo Presidente da Associação;
- c) pelo Conselho Fiscal;
- d) por 05 (cinco) conselheiros;
- e) por 10% (dez por cento) dos Associados Contribuintes.

Art. 22º. Ao Conselho Deliberativo compete:

- a) Representar os Associados e por eles se manifestar;
- b) por delegação da Assembleia Geral, autorizar despesas extraordinárias e excepcionais pela Diretoria Executiva.



c) empossar os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, bem como homologar ou não as designações dos demais membros da Diretoria.

§ único - As atribuições específicas do Conselho Deliberativo serão determinadas em Regimento Interno Normativo, levado ao conhecimento e deliberação da Assembleia Geral.

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 23^a. A Associação será dirigida pela Diretoria Executiva, constituída:

I - pelo Presidente;

II - pelo Vice-Presidente;

III - pelo Secretário-Geral;

IV – pelo Tesoureiro;

§ 1º Os membros da Diretoria serão eleitos por voto direto dos Associados no gozo regular dos direitos sociais, e dentre estes, para mandato de três anos, vedada a reeleição para o mesmo cargo, podendo ser eleito somente associados sem quaisquer pendências com a Associação.

§ 2º No caso de vacância dos cargos de Vice-Presidente, de Secretário Geral ou de Tesoureiro, o Conselho Fiscal elegerá o novo integrante para a função vaga, que completará o mandato, exceto se faltar menos que seis meses para o término do mandato, quando o substituto estatutário ou designado pelo Presidente exercerá as funções até a eleição integral da nova Diretoria Executiva.

§ 3º A Presidência da Associação será exercida, sucessivamente, em caso de vacância do titular, pelo Vice-Presidente ou pelo Secretário-Geral, nesta ordem, cumulativamente com as funções vagas e as suas regulares, enquanto não providas, observado o contido no parágrafo anterior.

§ 4º Havendo vagado todos os cargos indicados no parágrafo anterior, o Conselho Deliberativo estará autoconvocado para, sob a presidência do representante mais antigo do Conselho, em 05 (cinco) dias convocar Assembleia Geral Extraordinária para escolher os novos Presidente, Vice-Presidente, Secretário-Geral e Tesoureiro que completarão os mandatos vagos.

§ 5º Durante o exercício do mandato, os membros da Diretoria Executiva ficarão isentos quanto ao pagamento da Taxa de Manutenção mensal.

Art. 24º. Compete à Diretoria Executiva:

I - admitir sócios, aprovando as solicitações encaminhadas pelos associados referentes às substituições e ingresso de novos sócios adquirentes de imóveis;

II - cumprir e fazer cumprir o Estatuto e as resoluções dos órgãos da Associação;

III- fixar o valor da contribuição mensal devidas pelos associados;

IV- fiscalizar o cumprimento do Regulamento Interno de funcionamento;



V - exercer quaisquer atribuições que não sejam privativas de outro órgão da Associação, e colaborar com as atividades dos mesmos;

VI - enviar ao Conselho Fiscal, anualmente, o balanço e a previsão orçamentária, além de relatório trimestral;

VII- promover os meios de arrecadação da receita e autorizar a realização de despesas previstas no orçamento, além de outros inadmissíveis;

VIII- recolher, mensalmente, 20% (vinte por cento) da receita mensal para o Fundo de Reserva, que somente poderá ser utilizado com autorização do Conselho Deliberativo, isto quando for possível, ou seja, desde que provoque desequilíbrio entre receita e despesa;

IX- convocar e presidir as Assembleias Gerais ordinárias e extraordinárias;

X - criar e extinguir Diretorias-Adjuntas de apoio e comissões para fins específicos, e designar os respectivos membros;

XI - julgar e solucionar representações de associados;

XII - decidir previamente sobre a contratação de administrador;

XIII - apresentar relatório mensal aos associados referente as receitas e despesas do mês anterior;

XIV - manter sob sua guarda e administrar os bens da Associação, respondendo por ele perante o Conselho Deliberativo;

XV- propor reajuste de valores das mensalidades submetendo à apreciação do Conselho Deliberativo para apreciação posterior da Assembleia Geral convocada para esse fim;

XVI - as demais atribuições decorrentes deste Estatuto;

§ 1º As decisões da Diretoria Executiva serão adotadas por maioria de votos, desde que presentes pelo menos três membros, dentre os quais o Presidente ou seu substituto.

§ 2º O Presidente, ou seu substituto, terá voto de desempate.

§ 3º As reuniões da Diretoria Executiva serão secretariadas pelo Secretário-Geral, ou, na sua ausência, pelo membro da Diretoria Executiva indicado pelo Presidente.

§ 4º Os membros da Diretoria Executiva poderão participar das reuniões do Conselho Fiscal, sem direito a voto.

§ 5º Os membros da Diretoria Executiva exercerão, além das atribuições relacionadas nos artigos seguintes, aquelas delegadas pelo Presidente, ou determinadas pela Assembleia Geral.

Art. 25º. Compete ao Presidente:

I - assinar títulos de Associados;



- II - dirigir e representar a Associação, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- III - convocar e presidir as reuniões da Assembleia Geral e da Diretoria Executiva, exercendo voto de desempate;
- IV - convocar o Conselho Deliberativo sempre que houver assuntos urgentes a resolver;
- V - visar os livros e documentos sociais;
- VI - contratar Administrador, previamente aprovado pela Diretoria Executiva, e os demais empregados, assim como aplicar-lhes penas disciplinares, inclusive de rescisão contratual;
- VII - adquirir e onerar bens imóveis, com a aprovação da Assembleia Geral;
- VIII - assinar em conjunto com o Tesoureiro os cheques e ordens de pagamento pertinentes à Associação, ressalvados aqueles de valor inferior ao correspondente a dois salários mínimos, que poderão contar apenas com sua assinatura;
- IX - convocar o processo eleitoral e solicitar que o Conselho Deliberativo indique os nomes para compor a Comissão Eleitoral;
- X - delegar funções aos demais membros da Diretoria;
- XI - contratar arquiteto responsável para emitir parecer quanto à adequação das obras e pedidos de autorização de início de obras ou reformas.

Art. 26º. Compete ao Vice-Presidente:

- I - Substituir o Presidente em seus impedimentos legais e imprevistos, ou sucedê-lo no caso de vaga;
- II - dirigir e praticar como Delegado do Presidente, os atos do Presidente que lhe forem expressamente atribuídos;

Art. 27º. Compete ao Secretário-Geral:

- I - Dirigir os serviços administrativos;
- II - auxiliar o Presidente nas atividades internas, incluindo a supervisão geral administrativa e financeira, além do controle de documentos, patrimônio, contratos e quadro de pessoal da Associação;
- III - ter sob sua guarda todos os livros e papéis da Associação;
- IV - dar conhecimento ao quadro associativo de assuntos tratados nas reuniões da Diretoria Executiva;
- V - receber todos os papéis dirigidos à Associação, e distribuí-los entre os Diretores e funcionários competentes para regular despacho ou ciência;
- VI - divulgar anualmente o quadro social, inclusive a relação dos dependentes de cada associado, assim como os cadastros de endereços e aniversários;



VII - substituir o Presidente nas faltas e impedimentos simultâneos deste e do Vice-Presidente, e convocar o processo eleitoral quando ocorrida a vaga na Presidência e Vice-Presidência da Associação, exercendo cumulativamente suas atribuições até a eleição.

VIII - promover a aquisição do material necessário para o regular funcionamento das áreas comuns e administrativas;

IX - receber e manter sob sua guarda e responsabilidade, organizadamente, toda correspondência dirigida à Associação;

X - comparecer às reuniões do Conselho Deliberativo sempre que convocado;

Art. 28º. Compete ao Tesoureiro:

I - Organizar, dirigir, fiscalizar, e manter em dia a escrituração regular da contabilidade da Tesouraria;

II - efetuar recebimentos das mensalidades, doações e fundos, bem como pagamentos de despesas autorizadas;

III - assinar com o Presidente os cheques para pagamento das despesas da Associação ou levantamento de fundos e demais documentos prescritos neste Estatuto,

IV - Organizar os balancetes mensais e o balanço anual;

V - apresentar à Diretoria a previsão orçamentária;

VI - realizar compras autorizadas;

VII - solicitar mensalmente ou quando se fizer necessário, ao estabelecimento bancário detentor da conta corrente da Associação, o competente extrato do saldo bancário, fazendo constar o mesmo nos balancetes mensais;

VIII - solicitar talões de cheque e cartões corporativos;

IX - manter os recursos da Associação depositados em instituições bancárias idôneas, procedendo às aplicações financeiras determinadas pela Diretoria ou pelo Conselho Fiscal, e ainda reservando fundo especial, no percentual determinado por este Estatuto;

X - prestar as informações financeiras requeridas;

XI - substituir o Secretário-Geral nas suas ausências e impedimentos;

DO CONSELHO FISCAL

Art. 29º. O Conselho Fiscal será constituído por 03 (três) Associados Contribuintes e 03 (três) suplentes, presidido por um de seus pares, mediante eleições, para mandatos de 03 (três) anos.

Art. 30º. Os membros do Conselho Fiscal em exercício não poderão figurar nos quadros da Diretoria Executiva ou do Conselho Deliberativo, sendo suas responsabilidades relativa ao cumprimento de seus deveres equiparada as estabelecidas para o Presidente.

Art. 31º. Perderá o mandato o membro do Conselho Fiscal que faltar a 02 (duas) sessões consecutivas sem justificativa, devendo ser substituído por um suplente empossado pela mesa diretora do Conselho Deliberativo.

Art. 32º. Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Conferir os valores das contas da Associação, pelo menos 01 (uma) vez por trimestre, e exarar o seu parecer;
- b) examinar as contas da Diretoria;
- c) examinar, quando bem lhe aprouver, a contabilidade da Associação;
- d) propor à Diretoria medidas que julguem necessárias;
- e) apresentar parecer conclusivo sobre as contas que lhe forem enviadas pelo Presidente;
- f) solicitar auditoria nas contas da Associação quando necessário;

DO PROCESSO ELEITORAL

Art. 33º. As eleições para os cargos de Conselheiro Deliberativo, Diretoria Executiva e Conselho Fiscal serão realizadas a cada 3 (três) anos, na segunda quinzena de janeiro, com posse dos eleitos no mesmo dia do processo eleitoral.

Art. 34º. O Presidente fará publicar edital de convocação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da eleição, fixando-a desde logo e com calendário específico.

§ 1º O registro das chapas far-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias anteriores à realização das eleições, mediante requerimento subscrito pelo candidato à Presidência dirigido ao Presidente da Associação, com a apresentação de chapa para diretoria completa, do qual constará a indicação do cargo ao qual concorrerá cada candidato.

§ 2º Só serão passíveis de serem votados às chapas em que todos cargos eletivos estejam completos.

§ 3º Ao término do prazo para registro das chapas, o Presidente da Associação publicará edital em jornal local, bem como deixará afixado na sede da Associação as chapas cujas inscrições foram deferidas;

§ 4º Será vetada a candidatura a qualquer cargo, do associado que estiver respondendo a processo judicial movido pela APRBJG, mesmo que ainda não transitado em julgado. Ao candidato impugnado será garantido direito de ampla defesa, a ser apresentada nos cinco dias subsequentes à ciência da impugnação.

§ 5º O Presidente convocará em 48 horas a Comissão Eleitoral para apreciar e julgar as impugnações.

§ 6º Compete à Comissão Eleitoral, composta por cinco membros, indicados pela Diretoria Executiva:

- a) julgar as impugnações apresentadas contra candidatos a cargos eletivos;
- b) julgar os demais incidentes ocorridos no curso de processo eleitoral;
- c) proclamar os resultados das eleições.

Art. 35º. Acolhida a impugnação, a chapa deverá apresentar substituto para o candidato impugnado, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de cancelamento do registro.

Art. 36º. As eleições far-se-ão por voto direto, podendo votar todos Associados Contribuintes em dia com suas obrigações estatutárias.



Art. 37º. Não participarão das eleições os associados que estiverem em débito com suas mensalidades.

Art. 38º Todo processo eleitoral deverá ser registrado em ata, sendo que os votos serão computados individualmente.

§ único - Não será admitido o voto por procuração.

Art. 39º. Proclamar-se-á eleita a chapa que obtiver a maioria simples dos votos.

Art. 40º. Em caso de empate, considerar-se-á eleito a chapa com candidato a presidente com maior tempo de filiação à Associação e, persistindo o empate, o de maior idade.

DO PATRIMÔNIO DA ASSOCIAÇÃO

Art. 41º. Compreende o Patrimônio da APRBJG:

- a) Os bens imóveis que vierem a ser adquiridos pela Associação;
- b) Os bens móveis adquiridos sob qualquer título;
- c) As mensalidades dos Associados Contribuintes;
- d) Doações e contribuições espontâneas feitas por associados, entidades e pessoas;

Art. 42º. O Patrimônio da Associação ficará sob a guarda, responsabilidade e administração da Diretoria Executiva.

DAS CONTRIBUIÇÕES

Art. 43º. As contribuições serão mensais sendo denominadas Taxa de Manutenção, cabendo a Diretoria Executiva calcular o valor das despesas que deverão ser rateadas entre os associados mensalmente acrescida do percentual de 20% (vinte por cento) para o Fundo de Reserva.

§ 1º O pagamento da contribuição fixada deverá ser realizado até o 10º (décimo) dia do mês;

§ 2º O atraso no pagamento acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) do valor devido ficando o associado sujeito a protesto.

§ 3º Os imóveis existentes no Loteamento Fechado serviram para garantir o pagamento das contribuições que não forem pagas por seus proprietários;

DO ORÇAMENTO DA ASSOCIAÇÃO

Art. 44º. O orçamento da Associação será elaborado pela Diretoria Executiva que o submeterá à apreciação do Conselho Deliberativo na primeira quinzena de dezembro, prevendo a receita e fixando as despesas a serem executados no exercício seguinte.

Art. 45º. As receitas serão classificadas como:

- a) Ordinárias: constituída pelas mensalidades;
- b) Extraordinária: compostas pelas rendas geradas por contribuições espontâneas, doações, fundos especiais, etc.



Art. 46º. As despesas serão classificadas como:

- a) Ordinárias: gastos normais de administração, despesas gerais, pessoal, segurança, material permanente e de consumo, benfeitorias e limpeza das ruas;
- b) Extraordinárias: gastos de caráter eventual tal como: juros de empréstimos, despesas judiciais, todas não incluídas no Orçamento;

Art. 47º. Toda movimentação econômica e financeira será escriturada em livros próprios, revestidas das finalidades legais, devendo todas as operações serem comprovadas por documentos mantidos em arquivos.

DO REGULAMENTO INTERNO

Art. 48º. Disposições Gerais:

§ 1º Os portões de entrada e de saída do Residencial permanecerão sempre fechados sob controle e vigilância da portaria;

§ 2º É obrigatório a todo associado, morador, compromissário, comodatário e cessionário, entregar na sede da Associação, cópia comprobatória da sua condição, isto é, contrato particular de venda e compra ou cessão de direitos, contrato de locação ou comodato, ou escritura. A não apresentação destes documentos impedirá a entrada da(s) pessoa(s) no recinto do Residencial Belize, sendo para todos os efeitos, tratada (s) como não tendo propriedade ou vínculo com o Residencial Belize. A insistência em adentrar o recinto sem a apresentação dos documentos acima mencionados, será tratada pelos trâmites legais, tratando-se de tentativa de descumprimento das regras deste regulamento, para o qual aplicar-se-á uma multa mensal de 01 (uma) Taxa de Manutenção até o perfeito atendimento às normas estabelecidas;

§ 3º Nos contratos de comodato ou locação de residências, ou ainda em qualquer documento, previamente aprovado Diretoria Executiva da Associação, que autorize pessoas a adentrar e usar a residência, deverá constar necessariamente, uma cláusula que mencione a obrigação dos locatários, comodatários, dependentes, empregados ou visitantes cumprirem e fazerem cumprir o presente Estatuto, em especial no que se refere ao Regulamento de Funcionamento;

§ 4º Todas as pessoas terão que, previamente se identificar através de documentos oficiais (RG, CNH etc) na portaria do Residencial, bem como apresentar documento adequado a essa ocorrência e assinado pelo proprietário, com firma reconhecida ou prévia e expressa comunicação do proprietário, qualificando os autorizados;

§ 5º A habitação de novas residências, deverá ocorrer após expedição da "Carta Liberatória para Habite-se" pela Administração Municipal. O ingresso de mudança de novos moradores ocorrerá pela portaria de serviços, devendo ser comunicado previamente à Associação para efeito de cadastramento, evitando assim, a retenção do veículo junto a portaria, até a regulação do cadastro;

§ 6º Para a segurança dos associados e moradores, a saída de móveis para mudança deverá ser previamente comunicada à Associação, tendo a finalidade de baixar e atualizar o cadastro e evitar a retenção do veículo junto à portaria até que seja executado tal procedimento, eximindo a Associação de qualquer responsabilidade.

§ 7º Não poderá ser realizada no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, antes da aprovação final da planta perante a Associação e a Prefeitura Municipal de Itanhaém.



Art.49º. Os muros que cercam a área são propriedades da Associação, não sendo permitido nenhum tipo de obra neles sem autorização expressa da Diretoria.

§ 1º Os equipamentos mantidos nos muros da Associação que cercam o perímetro do Loteamento Fechado não poderão ser trocados ou modificados pelos proprietários dos lotes contíguos sem autorização expressa da Diretoria.

§ 2º A vegetação desses terrenos exclusivos ou qualquer outro tipo de objeto, não poderá estar sustentada nesses muros e nem cruzá-los superiormente, sob pena de poda ou retirada imediata.

Art. 50º. É expressamente proibido lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detrito em terreno próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário, a fiscalização advertirá o infrator por escrito para sua retirada imediata e em 7 (sete) dias úteis. Não cumprindo será providenciado a retirada pela Associação com veículo e pessoal próprio ou contratado, cujo custo será cobrado do infrator, acrescido de multa de 1 (uma)Taxa de Manutenção, com vencimento à critério da Associação. Esta conduta não se aplica em obras em curso que obedecerão as normas de construção.

§ únicoº - É de responsabilidade do proprietário manter o terreno de uso exclusivo limpo, com a vegetação baixa, em boa conservação, respeitadas as respectivas autorizações dos órgãos ambientais.

Art. 51º. O lixo deverá ser acondicionado em embalagem apropriada para os respectivos detritos e descartado na lixeira localizada próximo à portaria de serviços.

Art. 52º. É expressamente proibido a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, ainda que momentânea ou eventual, bem como o estacionamento e circulação irregular ou em desconformidade com a sinalização estabelecida . O infrator será advertido e multado em 1 (uma) Taxa de Manutenção enquanto perdurar a infração.

Art. 53º. A permanência de animais domésticos será tolerada em número reduzido, devendo seus proprietários mantê-los restritos a seus quintais e, quando a passeio, deverão estar sempre contidos por guias adequadas. Os animais encontrados desacompanhados serão apreendidos e seus proprietários advertidos. Na reincidência haverá nova advertência e o infrator receberá multa de 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Manutenção e na reincidência passará a 1 (uma) Taxa de Manutenção para cada nova infração, não afastando a possibilidade do animal vir a ser entregue às autoridades competentes, caso persista a infração. O mesmo ocorrerá com animais cuja presença seja considerada incômoda, perigosa ou nociva à segurança e tranquilidade dos demais associados e moradores.

§ 1º Quando a passeio com animais o condutor será responsável pelo recolhimento das fezes, devendo portar meios adequados para fazê-lo imediatamente. Os infratores serão advertidos por escrito e na reincidência o morador receberá multa de 0,5(meia) Taxa de Manutenção por infração.

§ 2º O responsável assume os riscos e danos que eventualmente o animal venha a causar a moradores e terceiros.

Art. 54º. É expressamente proibida a utilização de empregados da Associação para serviços particulares durante sua jornada de trabalho. Na ocorrência os empregados serão dispensados e o usuário advertido por escrito pela Diretoria Executiva que, na reincidência, poderá aplicar multa de 0,5 (meia) Taxa de Manutenção, exceto para casos de emergência, que serão avaliados pela Diretoria Executiva. Os empregados da Associação não devem ser advertidos ou chamados a atenção. As reclamações devem ser encaminhadas formalmente para a Diretoria Executiva da Associação que tomará as providências cabíveis.



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Carteira de Itanhaém-SP

Art. 55º. A utilização de veículos, máquinas e ferramentas da Associação é de uso exclusivo para as áreas comuns. Sendo expressamente proibida a utilização para fins particulares.

Art. 56º. É expressamente proibida toda e qualquer alteração em áreas comuns, o corte, a poda ou a destruição na área sem a devida solicitação e autorização por escrito da Diretoria Executiva. O infrator estará sujeito a multa de 1 (uma) Taxa de Manutenção, na reincidência a multa será aplicada em dobro a cada nova infração.

§ únicoº Fica a critério da Diretoria Executiva, dentro das normas vigentes, designar locais para colocação de obstáculos, sinalização vertical e horizontal, brinquedos, etc.

Art. 57º. O fato do Residencial ser um local fechado em função de seu sistema de segurança que lhe é próprio, não o torna independente quanto as leis, normas e regras, incluindo o Código Nacional de Trânsito na eventualidade de menores dirigirem qualquer veículo motorizado. A responsabilidade recairá sobre os pais ou responsáveis, que responderão pelos atos, inclusive criminalmente, especialmente em casos que venham ocorrer acidentes com ou sem vítimas.

§ únicoº Os infratores ou seus responsáveis serão advertidos por escrito e na reincidência receberão multa de 1(uma) Taxa de Manutenção e, posteriormente de 2(duas) taxas a cada nova infração, sem prejuízo das demais penalidades legais.

Art. 58º. É vedado ao associado ou ao morador, durante todos os dias da semana, no horário das 23:00 horas às 8:00 horas, produzir sons de qualquer natureza que causem perturbação ao sossego ou tranquilidade de vizinhos, tais como: através de aparelhos ou equipamentos elétricos, eletrônicos e instrumentos musicais em geral, conversas e reuniões de qualquer natureza. Os infratores serão advertidos por escrito e na reincidência receberão multa de 1(uma) Taxa de Manutenção, posteriormente a multa será aplicada em dobro, a cada nova infração, sem prejuízo das demais penalidades legais.

§ único Sem colidência com o estabelecido acima, é vedado no geral independente de horário, ao morador ou proprietário, produzir atividades e sons de qualquer natureza que causem perturbação ao sossego e a tranquilidade pública, ou de qualquer ato que comprometa a segurança, o conforto, a moral e os bons costumes, tanto no interior das residências como em qualquer área comum do residencial, inclusive a utilização, em veículos de qualquer espécie, de equipamento que produza som audível pelo lado externo, independentemente do volume ou frequência, que perturbe o sossego público, nas vias do residencial, sob pena de sanções acima fixadas e das previstas em lei.

Art. 59º. É proibido colocar nas fachadas, janelas e portas, quaisquer anúncios, bem como exporem tapetes e artigos domésticos de qualquer natureza.

Art. 60º. Qualquer movimentação de veículos de serviço deverá ser feita pelo portão de serviço.

PORTARIA DE SEGURANÇA

Art. 61º. O Residencial Belize será monitorado por meio de câmeras instaladas em pontos estratégicos.

§ único O ingresso só será permitido aos seus moradores e proprietários, além de empregados e prestadores de serviços, desde que previamente cadastrados, e quando for o caso, autorizados pelo morador, desde que obedecidos o regulamento e a legislação vigente.

Art. 62º. É obrigatório o uso do crachá para automóvel, com identificação da Associação de Proprietários do Residencial Belize – Jardim Guacira, que deverá ser afixado no para-brisa do veículo de moradores e proprietários.



§ único O crachá é de uso exclusivo dos associados e moradores, sendo vedada a sua utilização em veículos de parentes, amigos, convidados, prestadores de serviços e funcionários, e só será fornecido ao associado mediante comprovação da sua titularidade.

Art. 63º. Caberá aos moradores e proprietários as seguintes providências:

§ único Comunicar à administração no caso de roubo ou furto do veículo.

Art. 64º. Os veículos dos moradores e proprietários terão acesso, desde que estejam regularmente cadastrados e ostentem o respectivo crachá no para-brisa, devendo parar na portaria, de tal forma que a vigilância possa observar o interior do veículo e seus eventuais ocupantes, em benefício de sua própria segurança.

a) Os visitantes ou convidados somente serão admitidos após consulta ao respectivo morador ou proprietário, o mesmo ocorrendo com entregadores. O visitante deverá exibir documento de identificação (RG ou outro documento oficial).

b) O visitante ou convidado motorizado terá a placa do seu veículo anotada e receberá identificação que deverá portar em lugar visível.

c) Não será admitida sob nenhuma hipótese, o ingresso de vendedores autorizados ou não, com a finalidade de comércio nas dependências do Residencial.

d) Após o ingresso de veículos de visitantes ou convidados, a segurança poderá checar o destino declarado, e não sendo localizado nem ocorrendo sua saída na portaria, a segurança deverá informar-se junto ao morador ou proprietário até o esclarecimento do caso, e registrar em livro próprio a ocorrência.

e) Veículo de visitante na companhia de moradores ou proprietários, também deverão ser identificados e receber o crachá de visitante.

Art. 65º. Na sede da Associação haverá um setor de cadastro de empregados e operários, sendo os associados ou moradores obrigados a proceder o registro de identificação de todos que trabalham ou prestam serviços para si, apresentando 01 (uma) foto (para ficha administrativa). Sem essa providência, não será admitido o ingresso do trabalhador.

§ 1º Em caso de demissão de empregados ou prestadores de serviços, o associado ou morador deverá informar imediatamente a Associação que atualizará os controles.

§ 2º O associado ou morador quando da sua ausência mantiver interesse no acesso de seus empregados, devesse comunicar à Associação e autorizar nos casos em que for necessária.

§ 3º Em casos de suspeita motivada os empregados que tiverem acesso ao Residencial sem a presença do morador ou proprietário, estarão sujeitos a vistoria em seus pertences, na entrada e saída, havendo alguma irregularidade, o morador ou o associado deverão ser imediatamente comunicados para a devida averiguação e providências necessárias.

§ 4º Não será admitida a entrada ou saída de empregados de qualquer natureza, sem a devida passagem pela triagem, para o registro no sistema de controle de pessoal.

§ 5º Os funcionários e prestadores de serviços que estiverem trabalhando nas obras, devidamente cadastrados, terão ingresso no Residencial à partir das 7:00 horas, de segunda a sexta-feira, não podendo permanecer após as 17:00 horas.



§ 6º Os jardineiros e demais funcionários que prestam serviços esporádicos terão acesso aos sábados, das 8:00 horas as 12:00 horas.

§ 7º Aos domingos e feriados o acesso de funcionários das residências somente será permitido com prévia autorização dos associados ou moradores. Sendo que nos sábados, domingos e feriados é vedado ações ou o uso de equipamentos que façam barulho.

§ 8º O acesso aos domingos e feriados para prestadores de serviços das obras, somente será permitido com prévia autorização da Associação.

Art. 66º. Os veículos dos prestadores de serviços adentrarão apenas pelo tempo necessário a carga e descarga, o não cumprimento sujeitará o infrator às medidas legais cabíveis.

§ 1º Os prestadores de serviços julgados eventuais, urgentes e específicos, poderão adentrar e permanecer estacionados na porta da residência, pelo tempo estritamente necessário à realização da tarefa, após o qual ficarão sujeitos às penalidades.

§ 2º A entrada de veículos (automóveis e motocicletas) dos prestadores de serviços das obras, com estacionamento indicado pelo porteiro, é mera liberalidade da Associação, podendo suspender o acesso a qualquer momento.

Art. 67º. A entrega de gás será permitida a qualquer momento, devendo o associado comunicar previamente ao porteiro para liberação do entregador.

Art. 68º. Todo funcionário e prestador de serviço deverá usar vestuário próprio para a função que exerce, não sendo permitido, especialmente nas vias públicas, o uso de maiôs, biquínis e permanência sem camisa.

§ único. Os períodos de descanso, refeições, etc., deverão ser cumpridos no interior da residência ou terreno onde exerce o trabalho, sendo terminantemente proibido utilizar dependência das residências, mesmo quando o associado estiver ausente.

Art. 69º. Os corretores de imóveis e os engenheiros somente terão acesso permitido se autorizados pelo proprietário com casa à venda ou com obra em andamento, sendo estritamente proibido visitar outra residência. Deverão também estar devidamente cadastrados para efeito de identificação na portaria.

§ único. Não será permitida a permanência de corretores de plantão nas dependências do Residencial, com exceção aos que prestem serviços aos empreendedores, que também possuam autorização para manter propaganda do empreendimento imobiliário sem qualquer ônus.

PROJETOS, OBRAS, REFORMAS E SERVIÇOS

Art. 70º. As limitações aqui fixadas e reguladas no "Manual de Obras" que integra e complementa o Regulamento Interno, são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo como quanto a aprovação de projetos.

§ 1º As condições aqui estabelecidas bem como no "Manual de Obras" tem a finalidade precípua de atender princípios básicos de proteção aos bens da Associação contra o uso indevido e danoso dos imóveis e tudo quanto puder vir desvalorizar e/ou prejudicar sua segurança, privacidade e bem estar.



§ 2º Antes do início de projetos, obras e reformas, é indispensável a retirada na sede da Associação do "Manual de Obras" cujas regras deverão ser obrigatoriamente respeitadas pelos associados, moradores e prestadores de serviço.

CENTRO DE CONVIVÊNCIA

Art. 71º. O centro de convivência é composto pelas quadras esportivas, quiosques e academia, sendo de uso exclusivo dos associados, e seus convidados devidamente autorizados.

§ 1º O horário de utilização será das 9:00 as 23:00 horas;

§ 2º A Diretoria Executiva poderá em ocasiões especiais, ampliar ou restringir o horário de utilização;

§ 3º É vedada a utilização de suas dependências para aulas ministradas por professores particulares.

Art. 72º. As quadras de esportes devem ser utilizadas somente dentro de suas respectivas destinações, ficando vedado seu uso para qualquer atividade não autorizada.

Art. 73º. As infrações a este regulamento não expressamente determinadas serão advertidas por escrito e na reincidência os infratores receberão multa de 1(uma) Taxa de Manutenção, além de responder pelos custos de recuperação dos danos que vierem causar.

Art. 74º Todas as demais dúvidas serão resolvidas pela Diretoria Executiva da Associação sempre que entender necessário.

SEDE ADMINISTRATIVA

Art. 75º A Sede Administrativa, será de uso exclusivo para:

- a) Realização de Assembléias e reuniões da Diretoria;
- b) Realização de festas comunitárias promovidas pela Associação.
- c) Reuniões e eventos de interesse da Associação.
- d) Eventos de interesse particular dos associados mediante consulta e agendamento junto à Diretoria Executiva, pagamento de taxa de utilização, e especialmente dentro das normas de segurança retro estabelecidas.
- e) Plantão de vendas dos empreendedores (enquanto permanecer na quadra 1).

DAS PENALIDADES

Art. 76º. Fica estabelecido como referência para aplicação de multas, previstas neste Estatuto o valor de 1(uma) Taxa de Condomínio aplicada ao infrator.

§ 1º Todas as multas e taxas estabelecidas neste regulamento serão cobradas pelo valor vigente na ocasião do efetivo pagamento;



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Itanhaém-SP

§ 2º A infração a qualquer disposição desse regulamento que não tenha penalidade prevista será punida com a multa de 1(uma) Taxa de Manutenção e em dobro na reincidência, aplicada mensalmente até a regularização da infração.

§ 3º As multas estabelecidas no presente regulamento, serão cobradas pela Associação e lançadas em boletos, juntamente com a Taxa de Manutenção do mês subsequente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 77º A Associação através de sua Diretoria Executiva se incumbirá de fazer cumprir as normas estabelecidas por este Estatuto, bem como resolver os casos dúbios e omissos.

Art. 78º. A Associação não se responsabiliza por desastre, acidente, roubo, furto ou qualquer outro evento sofrido pelos associados, cessionários, moradores, visitantes, convidados, empregados, prestadores de serviços, bem como pelas unidades autônomas, veículos, aves, animais ou patrimônio de qualquer natureza, ainda que tenham sido confiados a empregados da Associação.

Art. 79º. A Associação só poderá ser dissolvida quando esgotados os recursos para sua continuidade, fato reconhecido pela Diretoria Executiva em reunião da totalidade de seus membros cujas assinaturas constarão da ata respectiva.

§ 1º A proposta de dissolução acompanhada da ata da reunião da Diretoria Executiva da Associação e do parecer do Conselho Fiscal será encaminhada a Assembléia Geral, que poderá ser convocada na forma extraordinária.

§ 2º Dissolvida a Associação e liquidado seu passivo, o patrimônio social remanescente reverterá para Prefeitura Municipal de Itanhaém,

Art. 80º. Este Estatuto somente poderá ser alterado através de Assembléia Geral expressamente convocada para este fim.

Itanhaém, 24 de fevereiro de 2018

TABELIONATO MOLINA ITANHAÉM

Reconheço por semelhança a(s) Firma(s) de Adilson Moraes e dou fé.
18 JUN. 2018
Por Firma: Sem Valor R\$ 6,06 / Por Firma: Com Valor R\$ 9,24
 Cristiane Toshie Kida - ESC. AUTORIZADA
 José Geraldo Pires Rodrigues - ESC. AUTORIZADA
 Rosane Ap. Silva Eleutério - ESC. AUTORIZADA
 Simone da Silva Moura - ESC. AUTORIZADA
 Viviani Prokopas Zobel - ESC. AUTORIZADA

Adilson Moraes
Adilson Moraes

~~TABELIAO~~

Stp. Guilherme Riga Coca
AB/SP 402.975

TABELIONATO MOLINA
Cristiane Toshie Kida

OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA DA COMARCA DE ITANHAÉM.

O presente instrumento foi registrado/averbado neste Registro na data e conforme ato(s) constante(s) da Certidão em anexo, onde consta também o nº de folhas que compõem este documento.

[Handwritten Signature]
Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica
Daniela Rodrigues Cervantes Marani
Escrevente Autorizada

Oficial de Registro de
Documentos e Civil
Comarca de
Bel. Elbert Jacinto
Ofic

1º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE ITANHAÉM
Av. Ruf. Barbosa, Nº 070 - Centro - Itanhaém/SP - Cep: 11740-000 - Tel/Fax: (13) 3422.1138 / (13) 3422.1162
Rosângela Francisca Lopes - Tabeliã Interina

Cód. 131779. Reconheço por SEMELHANÇA S/V a(s) assinatura(s) de: (1)LUIZ
GUILHERME BRAGA COCA
Itanhaém, 19 de Junho de 2018. 14:54:11. Selo: 0419AA083796
Total: R\$ 6,06. Em testemunho da verdade.

Válido somente com o selo

0419AA0083796
FIRMA
112102

de Notas e
Itanhaém-SP
Eliepe Rocha Bueno Souza
Escrevente

de Notas e
Itanhaém-SP
Eliepe Rocha Bueno Souza
Escrevente

ELBERT JACINTO

19/06/2018 14:54:11
0419AA0083796