

ESTATUTO SOCIAL

ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETIVO E PRAZO DE DURAÇÃO

Art. 1º. A ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA tem prazo de duração indeterminado e reger-se-á pelo presente estatuto, pelo seu regulamento interno e pelas leis que lhe forem aplicáveis.

Art. 2º. A Associação tem sede e foro no município e comarca de Aparecida de Goiânia e localiza-se à Alameda da Primavera, sem número, no Residencial Jardins Viena, onde está inserido o empreendimento JARDINS VIENA (loteamento fechado), na cidade de Aparecida de Goiânia.

Art. 3º. A Associação tem como objetivos:

I - administrar o JARDINS VIENA;

II-dar execução à outorga relativa ao direito real de uso das vias de circulação, áreas verdes e praças do loteamento JARDINS VIENA, expressa na lei municipal nº 1.419, de 27/09/1994 e no Decreto nº 227, de 14/10/1994;

III-dar execução ao pacto firmado por todos adquirentes de imóveis no citado loteamento, constante da cláusula sexta, ou equivalente, da escritura de compra e venda;

IV-preservar as características do referido empreendimento, localizado dentro do perímetro aprovado e definido pela Prefeitura do Município de Aparecida de Goiânia;

V - buscar junto à comunidade e aos poderes públicos, apoio social, financeiro e administrativo necessários ao alcance dos seus objetivos;

VI-zelar pela conservação, limpeza, manutenção, reparação, administração, segurança e melhoria da malha viária e do sistema de lazer privativos, dos bens públicos objeto da concessão, e dos equipamentos que compõem o JARDINS VIENA;

VII-fiscalizar a observância das restrições urbanísticas impostas ao JARDINS VIENA ;

VIII-zelar pela segurança dos moradores, implementando e efetivando medidas para tanto, dentro de sua esfera de atuação;

IX-zelar pela guarda, conservação, reparação e manutenção das obras complementares do JARDINS VIENA, consistentes, dentre outras, de portarias, guaritas, muros, grades, portas, sistema de segurança e equipamentos de lazer;

X-fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas mediante regulamentação interna, buscando, eventualmente, junto aos poderes públicos competentes o apoio necessário ao fiel cumprimento das mesmas;

XI-manter os equipamentos atinentes à infra-estrutura que, tendo em vista as características do empreendimento, não sejam, ou não venham a ser da responsabilidade dos poderes públicos;

XII-promover a confraternização e a solidariedade entre os moradores do JARDINS VIENA.

CAPÍTULO II

DO QUADRO SOCIAL

Art. 4º. O quadro social será constituído exclusivamente por proprietários, compromissários compradores, cessionários ou permissionários de direitos sobre imóveis localizados no JARDINS VIENA.

§ 1º. Apenas um proprietário, compromissário comprador, cessionário ou permissionário de direitos de cada unidade residencial do JARDINS VIENA poderá ser associado.

§ 2º. O proprietário, compromissário comprador, cessionário ou permissionário de direitos de imóveis localizados no JARDINS VIENA, pessoa jurídica, só pode ter um representante, pessoa física, filiado à Associação.

§ 3º. É automaticamente excluído do quadro social o sócio que transferir, a qualquer título, sua propriedade no JARDINS VIENA.

§ 4º. Deixa também de pertencer ao quadro social o sócio que, por “justa causa, assim reconhecida em procedimento que assegure direito de defesa e de recurso” nos termos previstos neste estatuto, for declarado excluído (art.57, do Código Civil).

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 5º. São direitos dos associados e moradores, bem como dos demais proprietários, compromissários compradores, cessionários ou permissionários de direitos de imóveis no JARDINS VIENA, desde que quites com as obrigações sociais, especialmente as financeiras:

I - usufruir dos benefícios e vantagens prestados pela Associação e utilizar dos serviços assumidos por ela;

II-sugerir aos administradores a adoção de providências úteis aos interesses da Associação;

III-recorrer, administrativamente, ao Conselho Deliberativo, de eventuais penas que lhes forem impostas pela Administração;

IV-freqüentar a sede da Associação e demais dependências permitidas, nos termos disciplinados neste Estatuto e no seu Regulamento Interno;

V - gozar e dispor das suas propriedades da maneira que lhe convier, respeitado o destino das mesmas, desde que não prejudique a segurança e a solidez do empreendimento, não cause dano ou incômodo aos demais proprietários e moradores e não infrinja as normas legais, deste Estatuto e o do seu Regulamento;

VI-utilizar os serviços da Administração, desde que não perturbe a ordem;

VII-solicitar, por escrito, as providências cabíveis sobre qualquer irregularidade constatada, utilizando, para tanto, o livro de ocorrências à disposição na Administração;

VIII-examinar, a qualquer tempo, os livros de registros e anotações contábeis da Associação, e ser esclarecidos pela Diretoria Executiva sobre as possíveis dúvidas que venha a ter, em decorrência de tais exames;

IX- receber cópia dos balancetes mensais e da prestação anual de contas;

X-usar as partes comuns do empreendimento, desde que não impeça ou perturbe idêntico gozo pelas demais pessoas que tenham os mesmos direitos;

XI-criar animais domésticos dóceis e de pequeno porte, com peso nunca superior a 15 (quinze) quilos, depois de devidamente cadastrados, desde que disponha de instalações adequadas;

XII-tudo mais que não infrinja a lei, este Estatuto e o seu Regulamento.

Parágrafo único. São direitos exclusivos dos sócios quites com as obrigações sociais, especialmente as financeiras:

I- participar das comissões permanentes ou temporárias;

II-participar das Assembléias Gerais;

III-votar e ser votado.

Art. 6º. -São deveres dos associados, bem como dos demais proprietários, compromissários compradores, cessionários ou permissionários de direitos de imóveis e moradores do JARDINS VIENA:

I - respeitar e cumprir todos os compromissos e obrigações constantes da cláusula sexta, ou equivalente, da escritura de compra e venda, onde a expressão “SOCIEDADE JARDINS VIENA” é substituída por “ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA”;

II-cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regulamento Interno da Associação;

III-acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e dos demais órgãos da Associação;

IV-pagar, nos prazos fixados, as contribuições pecuniárias devidas à Associação.

Parágrafo único. A renúncia a seus direitos por parte de qualquer proprietário, compromissário comprador, cessionário ou permissionário de direitos de imóveis no JARDINS VIENA, em nenhuma hipótese valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento dos seus deveres e das suas obrigações, principalmente do pagamento dos encargos a que for obrigado (cláusula sexta, ou equivalente, da escritura de compra e venda).

V-guardar decoro e respeito no uso das coisas de propriedade exclusiva, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam;

VI-zelar pela ordem e boa reputação do JARDINS VIENA, não praticando nem permitindo que se pratiquem atos ou atividades que possam causar danos ao seu bom conceito;

VII-informar à Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas;

VIII-acondicionar o lixo doméstico na lixeira, em sacos plásticos apropriados, de acordo com a sua seletividade, colocando-os nos locais e horários estabelecidos pela Administração;

IX-fazer constar nos contratos de locação à obrigatoriedade dos locatários de cumprirem e respeitarem as disposições constantes deste Estatuto e do seu Regulamento;

X-tratar com respeito, civilidade e dignidade os empregados e os prestadores de serviço responsáveis pelas portarias, segurança, coleta de lixo e distribuição de correspondência interna, exigindo deles idêntico tratamento.

CAPÍTULO IV

DOS FUNDOS SOCIAIS

Art. 7º. Os fundos sociais serão constituídos:

I-pelas contribuições gerais e específicas que venham a ser estipuladas para todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou permissionários de direitos de imóveis no JARDINS VIENA (pacto constante da cláusula sexta, ou equivalente, item 10.1, da escritura de compra e venda);

II-pelas doações ou transferências patrimoniais de qualquer origem e natureza, inclusive os fundos provenientes de campanhas promocionais e dos poderes públicos.

§ 1º. -A contribuição pecuniária será devida em função do tamanho do terreno de cada unidade residencial.

§ 2º-. As contribuições gerais e específicas, ambas obrigatórias, serão fixadas pela Diretoria Executiva e ratificadas pelo Conselho Deliberativo, que resolverá também sobre a forma do rateio e cobrança das mesmas.

§ 3º. -O associado, bem como os demais proprietários, compromissários compradores, cessionários ou permissionários de direitos de imóveis no JARDINS VIENA que não pagarem a contribuição devida até a data marcada para seu vencimento, ficam sujeitos ao acréscimo dos juros legais, além da multa de 2% (dois por cento) ao mês, sobre o total em atraso, tudo devidamente corrigido de conformidade com a progressão da variação cumulativa de índice de

preços ou de indexador outro que reflita a variação da inflação no período compreendido entre a data de vencimento da obrigação em atraso e a da sua efetiva liquidação.

§ 4º. -Sempre que ocorrer atraso superior a 2 (dois) meses no pagamento de qualquer contribuição, obrigatoriamente será promovida a cobrança judicial contra o devedor por todos os débitos já vencidos.

§ 5º. -Para exercer o seu direito de credora, a Associação poderá utilizar-se de todos os meios legalmente admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviço, contra o devedor inadimplente, ou seus sucessores, levando-as a protesto e executando-as.

Art. 8º. A taxa de manutenção da Associação, destinada a cobrir as despesas do mês seguinte, deverá ser paga até o dia 15 (quinze) do mês anterior.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 9º. São órgãos de administração e deliberação da Associação:

I - A Assembléia Geral;

II - O Conselho Deliberativo;

III - A Diretoria Executiva;

IV - O Conselho Fiscal.

§ 1º. - A Associação não remunera nem concede vantagens ou benefícios, sob qualquer forma ou título, aos seus administradores.

§ 2º. - Incumbe a todos os órgãos, no limite das suas atribuições, conjugarem esforços no sentido de serem atingidos os objetivos da Associação.

§ 3º. - Os membros do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da Associação, em virtude de ato regular de gestão, no âmbito da competência de cada um. Entretanto respondem civilmente, perante a Associação, quando agirem com dolo, violação da lei ou deste Estatuto e do seu Regulamento Interno.

§ 4º. - Os membros do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal serão eleitos em uma mesma Assembléia Geral para um mandato de dois anos, sendo permitida uma reeleição.

§ 5º. - O membro eleito da Associação que perder o mandato, seja qual for o motivo, inclusive a renúncia, ficará impedido de concorrer a novo cargo eletivo por um período de dois anos, contados da data do seu desligamento.

§ 6º. - A Assembléia Geral destinada a eleição dos membros do Conselho Deliberativo, Fiscal e Diretoria, deverá ocorrer pelo menos com 60 (sessenta) dias de antecedência do termino do mandato da administração em curso.

§ 7º. - As possíveis impugnações à candidatos deverá ocorrer nos 10 (dez) dias subseqüentes ao término das inscrições das chapas e serão decididas pelo Conselho Deliberativo, de forma terminativa.

SEÇÃO I

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 10. - A Assembléia Geral é órgão deliberativo e soberano da Associação.

Art. 11. A Assembléia Geral instalar-se-á em primeira convocação, com a presença mínima da metade mais um dos associados e, em segunda convocação, com qualquer número de associados presentes, salvo quando exigido **quorum** especial.

Parágrafo único. O número de associados presentes será comprovado através do livro de assinatura de presença.

Art. 12. Salvo quando exigido **quorum** especial, as deliberações da Assembléia Geral serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos associados presentes que representem pelo menos metade das unidades residenciais (casa ou lote) do JARDINS VIENA.

Art. 13. Em segunda convocação, que poderá ocorrer no mesmo dia e local, meia hora depois de verificada a inexistência de **quorum** para a primeira, a Assembléia Geral poderá deliberar por maioria de votos dos presentes, salvo quando exigido **quorum** especial.

Art. 14. As deliberações da Assembléia Geral obrigam a todos os associados, inclusive os ausentes e os que no seu transcurso se ausentarem, bem como aos demais proprietários, compromissários compradores, cessionários ou permissionários de direitos de imóveis no JARDINS VIENA (pacto constante da cláusula sexta, ou equivalente, da escritura de compra e venda).

Art. 15. Todas as proposições a serem levadas à apreciação da Assembléia serão antes submetidas à apreciação do Conselho Deliberativo que, sobre o assunto, emitirá parecer conclusivo.

Art. 16. As deliberações de uma assembléia geral só podem ser modificadas por outra assembléia geral.

Art. 17. Os votos dos associados serão indivisíveis e proporcionais à área do terreno e à área sobre ele edificada. A cada 427 (quatrocentos e vinte e sete) metros quadrados de terreno, desprezadas as frações, corresponde o direito de um (um) voto, e a cada 200 (duzentos) metros quadrados de área construída desprezados as frações, também corresponde o direito de 1 (um) voto (item 11.2, da cláusula sexta, ou equivalente, da escritura de compra e venda).

Art. 18. A votação será feita por escrutínio secreto quando versar sobre eleições para provimento dos cargos do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal. Será também secreta a votação destinada a rever, em grau de recurso, as decisões dos outros órgãos da Associação. Nos demais casos, a votação será na forma pela qual deliberar a assembléia.

Parágrafo único. Sempre que julgar necessário, o Presidente da assembléia poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras de voto, nomeando para as mesmas presidentes e escrutinadores.

Art. 19. Encerrada a reunião, o seu secretário lavrará, logo a seguir, ata circunstanciada de tudo o que nela ocorreu, a qual será assinada pelo presidente e pelos demais membros da mesa.

Art. 20. A Assembléia Geral reunir-se-á:

I-ordinariamente, nos 6 (seis) primeiros meses de cada ano para apreciar e votar as contas do ano anterior e, a cada 2 (dois) anos, para eleger o Conselho Deliberativo, a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal;

II-extraordinariamente, quando convocada na forma prevista neste Estatuto e para os fins nele previstos.

Art. 21. A Assembléia Geral será convocada:

I – pelo Presidente do Conselho Deliberativo;

II – pelo vice-presidente, nas faltas e impedimentos do Presidente;

III – por dois terços do Conselho Deliberativo;

IV – por um quinto (1/5) dos associados (art. 60 do Código Civil).

§ 1º A convocação da Assembléia Geral prevista nos incisos III e IV, só se efetivará se, solicitada por escrito ao Presidente do Conselho Deliberativo, este não determinar a convocação no prazo de cinco dias úteis, contados da respectiva solicitação.

§ 2º. O edital de convocação da Assembléia Geral, que conterà dia, hora e local da sua realização, bem como expressa e claramente os assuntos a serem tratados, deverá ser publicado com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da sua realização, em jornal de grande circulação na região da Grande Goiânia, ser fixado no quadro de avisos da Associação e ter uma cópia encaminhada a cada associado.

Art. 22. Na Assembléia Geral somente serão tratados assuntos constantes da pauta da convocação respectiva, cabendo a sua presidência ao Presidente do Conselho Deliberativo. Na ausência ou impedimento deste, pelo seu Vice. E, na ausência ou impedimento de ambos, presidirá a mesma, pela ordem, um dos Conselheiros, começando pelo mais idoso e, por último, qualquer dos associados presentes, escolhido pelo plenário.

Art. 23. Instalada a Assembléia, o seu Presidente convidará um dos associados presentes para secretariá-lo e, se preciso, tantos outros quantos necessários para o bom andamento dos trabalhos.

Art. 24. Somente poderão votar os associados regularmente registrados nos livros sociais, até vinte e quatro horas antes da data da realização da Assembléia.

Art. 25. É permitido o voto por procuração outorgada por instrumento público ou por instrumento particular.

Art. 26. Compete, privativamente, à Assembléia Geral:

I-eleger os administradores;

II - destituir os administradores;

III - aprovar as contas;

IV-alterar o estatuto;

V - autorizar a aquisição ou alienação de bens imóveis e operações que importem na constituição de onus reais sobre bens da Associação, ou comprometimento para esta de natureza financeira;

VI - dissolver a Associação.

Art. 27. Antes de submetidas à apreciação da Assembléia Geral, as deliberações a que se referem os incisos III e V devem ser examinadas pelos Conselhos Fiscal e Deliberativo, sobre as quais emitirão os respectivos pareceres.

Art. 28. Para destituir os administradores e alterar este estatuto são necessários 2/3 (dois terços) dos votos dos associados presentes à assembléia geral especialmente convocada para tais fins, não podendo ela deliberar sem a presença de associados que representem pelo menos 1/10 (um décimo) do total de votos de todos os associados,

Art. 29. Para a deliberação a que se refere o inciso VI são necessários dois terços (2/3) do total dos votos dos associados, em assembléia geral especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo único. Declarada dissolvida à associação, a assembléia decidirá também sobre a destinação do seu patrimônio e elegerá o liquidante.

Art. 30. O processo para a destituição de qualquer dos administradores eleitos obedecerá às seguintes formalidades:

I-será nomeada pelo Presidente do Conselho Deliberativo uma comissão sindicante composta por 3 (três) membros: 1 (um) do Conselho Deliberativo, 1 (um) da Diretoria Executiva e 1 (um) do Conselho Fiscal;

II-a comissão será presidida por um dos membros nomeados, eleito pelos seus pares, e terá 30 (trinta) dias para concluir a sindicância e emitir parecer. Se a conclusão for no sentido de se recomendar a destituição o Presidente do Conselho Deliberativo convocará, de imediato, uma assembléia geral para deliberação. Se, ao contrário, se concluir pela improcedência dos fatos objeto da sindicância, o presidente do Conselho Deliberativo, em despacho fundamentado, determinará o seu arquivamento;

III-ao sindicado será assegurada ampla defesa em todas as fases do procedimento, inclusive na assembléia geral. Porém, da decisão da mesma não caberá recurso.

Art. 31. Para se excluir um associado por justa causa (art. 57 do Código Civil) o Presidente do Conselho Deliberativo designará um conselheiro para efetuar uma sindicância que, no prazo de 15 dias, apresentará ao Conselho as suas conclusões. Apreciada pelo Conselho a questão, se desfavorável ao sindicado, poderá ele recorrer à assembléia geral, no prazo de 15 dias. Em qualquer das fases do procedimento será assegurada ao sindicado ampla defesa.

SUBSEÇÃO I

DO PROCESSO DE ESCOLHA DOS ADMINISTRADORES DA ASSOCIAÇÃO

Art. 32. Para o provimento dos cargos diretivos da Associação serão formadas chapas completas que, obrigatoriamente, terão de adotar um nome de fantasia.

Art. 33. A inscrição das chapas será pedida através de requerimento protocolado na secretaria da associação, pelo menos trinta (30) dias antes da data fixada para a realização da assembléia geral destinada à realização do pleito.

Art. 34. O requerimento a que se refere o art. 33, supra, deverá conter o nome completo, a assinatura e a identificação de todos os candidatos, inclusive endereço e profissão.

Art. 35. Além das proibições previstas neste Estatuto, não poderá concorrer a qualquer cargo eletivo o associado que for réu em processo penal, estiver sendo acionado para pagamento de dívida, ou tiver o nome incluído no SERASA ou no SPC.

Art. 36. Havendo demanda judicial entre o associado e a Associação, o mesmo, para ser votado, deverá declarar tal fato no pedido de inscrição da sua candidatura.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no **caput** deste artigo, se a decisão for contrária ao associado, e dela não couber mais recurso, o memo ficará impedido de ser votado até que se cumpra o julgado. Se o associado for membro de algum órgão da Associação será automaticamente suspenso de suas funções, até que cumpra o que foi decidido.

Art. 37. O associado só pode votar na chapa completa. Cada associado, no momento da votação, receberá tantas cédulas quantos votos tiver direito.

Art. 38. Nas cédulas constará apenas o nome de fantasia das chapas concorrentes.

Parágrafo único. A escolha da ordem das chapas, na cédula de votação, será realizada por sorteio, para o qual serão convidados todos os candidatos.

Art. 39. O Presidente da assembléia geral, antes de iniciada a votação, fará uma explanação aos associados sobre as principais regras e procedimentos que irão nortear os trabalhos.

Art. 40. Ocorrendo empate entre as chapas, será vencedora a que tiver o maior número de membros presentes. Persistindo o empate, a escolha da vencedora será através de sorteio.

Art. 41. Os eleitos assumirão os respectivos cargos no dia seguinte ao término do mandato da administração anterior.

SEÇÃO II

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 42. Conselho Deliberativo é órgão de deliberação, sendo excluídas da sua apreciação apenas as matérias de competência da Assembléia Geral, e será composto por cinco (5) membros.

Parágrafo único. Em reunião presidida pelo Conselheiro mais idoso, serão escolhidos o Presidente, o Vice e o Secretário do órgão. O término do mandato dos eleitos coincidirá com término do mandato da chapa eleita.

Art. 43. Compete ao Conselho Deliberativo:

I - ratificar os valores e as condições de arrecadação das contribuições gerais ou específicas, aprovadas pela Diretoria Executiva, bem como os das multas e penalidades por atraso no pagamento das mesmas;

II-pronunciar-se sobre o orçamento, as contas, os balanços, o relatório anual e acompanhar a execução orçamentária;

III-deliberar sobre os recursos interpostos pelos associados das sanções impostas por qualquer dos órgãos da Associação, excluídas as impostas pela Assembléia Geral;

IV-interpretar este Estatuto e suprir suas omissões, ressalvada a competência da Assembléia Geral.

V - Aprovar o Regimento Interno, como também levar a ampla discussão sobre alterações posteriores.

Art. 44. As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de voto, cabendo ao seu Presidente o voto de desempate.

Parágrafo único. Nas reuniões do Conselho, cada conselheiro tem direito apenas a um voto, independentemente da área do terreno ou da área construída de que seja proprietário.

Art. 45. O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

I-ordinariamente, uma vez por mês, para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação;

II-extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação, desde que por convocação do seu Presidente, da maioria simples dos seus membros, de dois membros do Conselho Fiscal, do Presidente da Diretoria Executiva e por 1/5 (um quinto) dos associados (art. 60, do Código Civil). Nos dois últimos casos, a reunião só se efetivará se, solicitada por escrito, não for atendida pelo Presidente do Conselho, no prazo de cinco dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo.

Art. 46. Não serão realizadas reuniões nos feriados nacionais e municipais de Aparecida de Goiânia e de Goiânia, bem como nos dias de ponto facultativo nos dois municípios referidos, salvo se, de forma diversa decidir o Conselho, por maioria simples, ou pelo seu Presidente, quando se tratar de matéria urgente.

Art. 47. Compete ao Presidente do Conselho:

I - convocar as Assembléias Gerais;

II-convocar as reuniões do Conselho;

III-representar o Conselho perante os demais órgãos da Associação e associados;

IV-nomear Conselheiros para relatar processos a serem apreciados pelo Conselho, exceto nos casos de processos destinados a destituir membros eleitos dos órgãos da Associação, ou a excluir associado;

V - nomear e demitir pessoas residentes no JARDINS VIENA, associados ou não, para o desempenho de funções específicas.

Art. 48. Compete ao Administrativo:

I-secretariar as reuniões;

II - lavrar as atas respectivas;

III-elaborar e encaminhar a correspondência do Conselho.

SEÇÃO III

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 49. A Diretoria Executiva é órgão executivo da Associação e será composta por um Diretor-Presidente, um Diretor-Financeiro e um Diretor-Administrativo.

Art. 50. A Diretoria Executiva reunir-se-á:

I – ordinariamente, uma vez por mês;

II – Extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação, por escrito, de um dos Diretores, ou por 1/5 (um quinto) dos associados (art. 60 do Código Civil).

Art. 51. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos.

Parágrafo único. Nas reuniões da Diretoria Executiva, cada Diretor tem direito apenas a um voto, independentemente da área do terreno ou da área construída de que seja proprietário.

Art. 52. Compete à Diretoria Executiva:

I – executar e fazer cumprir as disposições deste Estatuto e do seu Regulamento Interno, suas próprias deliberações, bem como as do Conselho Deliberativo e da Assembléia Geral;

II – contratar, admitir, punir, suspender e demitir os empregados da Associação;

III – realizar convênios, acordos, ajustes e contratos, inclusive os que importem em ônus, obrigações ou compromissos para a Associação, ouvido o Conselho Deliberativo, ressalvada a competência da Assembléia Geral;

IV – preparar balancetes e prestação anual de contas, acompanhados de relatórios patrimoniais e financeiros, submetendo-os, com parecer do Conselho Fiscal, à Assembléia Geral;

V – proporcionar ao Conselho Fiscal, por intermédio do Diretor-Presidente, as informações e os meios necessários ao efetivo desempenho de suas atribuições;

VI – promover a cobrança e a arrecadação de tudo quanto for devido à Associação;

VII – levar ao conhecimento do Conselho Deliberativo e dos associados à existência de processo judicial contra Associação.

Art. 53. Compete ao Diretor-Presidente, isoladamente:

I – representar a Associação em juízo ou fora dele, podendo delegar poderes para tal representação. Com exceção dos mandatos que contenham cláusula **ad judicium**, todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados;

II – convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

III – executar suas próprias decisões, quando for o caso, e as deliberações da Diretoria;

IV – executar todos os atos de administração;

V – assinar, juntamente com o Diretor-Financeiro, os cheques e demais documentos que implicarem em movimentação financeira da Associação, inclusive recibos e papéis de qualquer natureza;

VI – fazer cumprir as deliberações do Conselho Deliberativo e da Assembléia Geral;

VII – designar atribuição ao Diretor-Administrativo;

VIII – nomear, em conjunto com outro Diretor, procurador com poderes especificados no mandato;

IX – firmar, juntamente com o Diretor-Financeiro, os instrumentos adequados à alienação de bens patrimoniais da associação, devidamente autorizados pela Assembléia Geral.

Parágrafo único. Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente será substituído pelo Diretor-Financeiro.

Art. 54. Compete ao Diretor-Financeiro:

I – proceder na conformidade do disposto nos incisos V e IX do art. 53;

II – ter sob a sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie, pertencentes à Associação;

III – responder pela contabilidade e tesouraria, promovendo a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas e despesas;

IV – promover o pagamento das despesas da Associação;

V – depositar, em nome da Associação, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadadas;

VI – providenciar a cobrança das contribuições gerais e específicas, advertindo os inadimplentes e levando o fato ao conhecimento da Diretoria;

VII – providenciar, de um modo geral, a arrecadação da receita da Associação, orientando, fiscalizando e supervisionando a sua aplicação, conforme for deliberado pela Diretoria;

VIII-manter em depósito bancário, ou em aplicações em papéis do mercado financeiro que tenham liquidez, os fundos disponíveis da Associação, equivalentes a não mais que duas vezes o valor de arrecadação mensal previsto para atender o movimento financeiro normal.

IX-manter em aplicações financeiras, que tenham liquidez, o fundo de reserva que não poderá exceder o valor médio da arrecadação mensal dos últimos 3 (três) meses, relativamente à taxa de custeio.

Art. 55. Compete ao Diretor-Administrativo secretariar os trabalhos do órgão e auxiliar os demais membros da Diretoria-Executiva no exercício de suas funções, conforme for determinado pelo Diretor-Presidente, bem como substituir o Diretor-Financeiro em suas ausências e impedimentos temporários.

SEÇÃO IV

DO CONSELHO FISCAL

Art. 56. Compete ao Conselho Fiscal:

I - fiscalizar a gestão econômico-financeira da Associação, examinar suas contas, balanços e documentos, emitindo parecer;

II-examinar trimestralmente os livros, documentos e balancetes da Associação; emitindo parecer;

III-apresentar trimestralmente ao Conselho Deliberativo cópia do parecer a que se refere o inciso anterior;

IV-examinar o relatório anual, o balanço geral e os demonstrativos de receitas e despesas, elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer;

V - propor ao Conselho Deliberativo a contratação de especialista para auxiliá-lo no desempenho de suas funções, quando necessário;

VI-exigir no mínimo três orçamentos para contratação de obras e serviços e para compra de equipamentos.

§ 1º. Não podem ser eleitos para o Conselho Fiscal membros do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva que tenham exercido mandato nos últimos dois anos, bem como seus parentes até o terceiro grau, consangüíneos ou afins.

§ 2º. Presidirá o Conselho Fiscal o conselheiro mais idoso, e será o seu secretário o conselheiro mais jovem.

§ 3º. O Conselho Fiscal será convocado, sempre que necessário, pelo seu presidente e ainda por 1/5 dos associados (art.60, do Código Civil).

CAPÍTULO VI

DO EXERCÍCIO FINANCEIRO E ORÇAMENTÁRIO

Art. 57. O exercício financeiro da Associação coincidirá com o ano civil.

Art. 58. A prestação anual de contas será submetida à Assembléia Geral até o dia 31 (trinta e um) de maio de cada ano, com base nos demonstrativos contábeis encerrados em 31 (trinta e um) de dezembro do ano anterior.

Parágrafo único. A apresentação anual das contas da Associação conterà, entre outros, os seguintes elementos:

- I – relatório circunstanciado de atividades;
- II – balanço patrimonial;
- III – demonstrativo financeiro do exercício;
- IV – parecer do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 59. Todas as questões originadas do presente Estatuto serão resolvidas de forma definitiva, via arbitral, na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo único. Caso não sejam dirimidas as questões referidas no artigo anterior, via arbitral, as partes elegem o foro da comarca de Goiânia, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Fica também estabelecido que a parte perdedora pagará ao patrono da vencedora honorário advocatício desde já fixado em 20% (vinte por cento) do valor da causa, se em fase judicial, e em 10% (dez por cento), se em fase extrajudicial.

Art. 60. A Associação não se responsabiliza, em nenhuma hipótese, por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravios de objetos, veículos, assessorios ou quaisquer outros bens que permaneçam nas garagens, nas áreas privativas e comuns ou dentro dos veículos, renunciando expressamente os associados e demais proprietários, comissários compradores, cessionários e permissionários de direitos de imóveis no JARDINS VIENA, bem como inquilinos, prestadores de serviço e visitantes, a qualquer título de reclamação, ação ou indenização civil, inclusive por acidentes pessoais ocorridos nas dependências do JARDINS VIENA.

Art. 61. Este Estatuto entra em vigor logo em seguida à sua aprovação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Art. 62. Por último foi aprovado por 262 votos, com 3 votos em branco, totalizando 265 votos válidos, o presente Estatuto e ratifica também os mandatos dos atuais administradores eleitos em Assembléia Geral, para o mandato de 2 (dois) anos, que terminará em 31 de dezembro do corrente ano. Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a todos e deu por encerrada a reunião, da qual eu Maria Florisa Lustosa de Sousa, secretária **ad hoc**, lavrei a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada por todos os associados presentes.

Aparecida de Goiânia, 20 de Junho de 2006.