



CÂMARA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO VEREADOR **PROF. GURITA**
PRAÇA JJ SEABRA, S/Nº, ILHÉUS – BAHIA - CEP: 45653-280.
TEL: (73) 2101 – 2615

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

EMENTA

RECONHECE DE UTILIDADE PÚBLICA A ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO BARRA NOVA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara municipal de Ilhéus, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE:

DECRETA:

Art. 1º - Fica Reconhecida de Utilidade Pública A **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO BARRA NOVA** fundada em 03.09.2024, com sede na Rod. Ilhéus – Itacaré Km 17, bairro Aritaguá, s/n, Ilhéus – bahia.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogadas todas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA:

A ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO BARRA NOVA, fundada em 03.09.2024, fundada em 03.09.2024, com sede na Rod. Ilhéus – Itacaré Km 17, bairro Aritaguá, s/n, Ilhéus – Bahia, com personalidade jurídica distintas de seus associados. A finalidade da Associação é apoiar e desenvolver e fortalecer ações de trabalhos para desenvolver um trabalho em prol da comunidade.

Sala das Comissões da Câmara Municipal de Ilhéus, 15 de setembro de 2025.


Alzimário Belmonte Vieira
Vereador - PSD



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 58.209.872/0001-44 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 03/09/2024
NOME EMPRESARIAL ASSOCIACAO DO LOTEAMENTO BARRA NOVA PARCIAL		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) LOTEAMNTO BARRA NOVA		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 80.20-0-01 - Atividades de monitoramento de sistemas de segurança eletrônico		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 01.61-0-02 - Serviço de poda de árvores para lavouras 38.11-4-00 - Coleta de resíduos não-perigosos 42.11-1-02 - Pintura para sinalização em pistas rodoviárias e aeroportos 43.29-1-04 - Montagem e instalação de sistemas e equipamentos de iluminação e sinalização em vias públicas, portos e aeroportos		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 399-9 - Associação Privada		
LOGRADOURO ROD ILHEUS ITACARE KM 17	NÚMERO SN	COMPLEMENTO *****
CEP 45.659-001	BAIRRO/DISTRITO ARITAGUA	MUNICÍPIO ILHEUS
UF BA		ENDEREÇO ELETRÔNICO REISHERNANI@YAHOO.COM.BR
TELEFONE (73) 9998-2012		ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/09/2024
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **26/11/2024** às **15:05:56** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA DE ILHÉUS DA
Rua Osvaldo Cruz, 74, Salas 901-904, Cidade Nova

Vitor Luis Vieira da Motta
Oficial Registrador

CERTIFICA, que o presente título foi protocolado sob o n. **7726** LIVRO A: 0 Pag: 0 em **31/07/2024**
e registrado nesta data sob o n. **7432**, no LIVRO B: 0 Pag: 0 conforme segue: DAJE Nº: **2387 002 177419**

Apresentante.....: **HERMANO OLIVEIRA DOS REIS**

Valor Base.....: R\$ 0,00

Natureza do Título.....: **ATOS CONSTITUTIVOS**

Emolumentos	R\$	224,37
Taxa Fiscalização	R\$	159,33
FECOM	R\$	61,32
Def. Pública	R\$	5,95
PGE	R\$	8,92
FMMPBA	R\$	4,64

TOTAL GERAL.....: R\$ 464,52



ILHÉUS, 03 de Setembro de 2024.

VITOR LUIS VIEIRA DA MOTTA
OFICIAL REGISTRADOR

Associação dos Moradores do loteamento Barra Nova

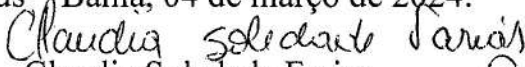
Rod. Ilhéus-Itacaré, km 17
Aritagua- Ponta da Tulha

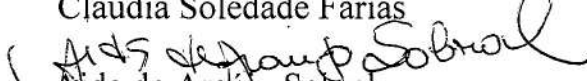
EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA CRIAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO BARRA NOVA E DECISÕES EM ASSEMBLEIA.

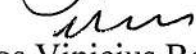
Os proprietários e moradores da Associação do loteamento Barra Nova abaixo assinado. convidamos para participarem da assembleia geral extraordinária localizado à Rodovia Ilhéus Itacaré, s/n - km 17, CEP 45.650-780, na cidade de Ilhéus – BA, que será realizada no dia 24 de março de 2024, às 10:00 horas, em primeira convocação, com 50% mais um, ou às 10:30h, em segunda convocação, com qualquer número de proprietários presentes. para criação da Associação em conformidade com as Leis em vigor. a ser realizada na sede, localizada na Rua Verdes Mares, Rodovia/ Ilhéus Itacaré, s/n, km 17, na cidade de Ilhéus – Ba,

- A Eleição e Posse da Diretoria Eleita.
- B Posse Conselho Fiscal.
- C Aprovações de Estatuto Social e Regimento Interno.

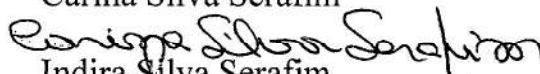
Ilhéus – Bahia, 04 de março de 2024.


Claudia Soledade Farias


Aida de Araújo Sobral


Marcos Vinicius Bomfim


Carina Silva Serafim


Indira Silva Serafim


Wanderely Batista Miranda


Rita de Cassia Anunciação Silva


Gilberto Alves Figueiredo


Moises Alves Brito

**ATA DE FUNDAÇÃO, APROVAÇÃO DE ESTATUTO, ELEIÇÃO E POSSE
DA DIRETORIA E DO CONSELHO FISCAL DA ASSOCIAÇÃO DOS
MORADORES DO LOTEAMENTO BARRANOVA**



Aos 24 dias do mês de março de 2024 (vinte e quatro de março de dois mil e vinte e quatro), às 10:30h (dez e trinta) horas, reuniram-se os abaixo qualificados, doravante designados fundadores, na Rodovia Ilhéus x Itacaré, km 17, Ilhéus/BA, com a finalidade de fundar uma associação, para fins não econômicos, que se denominará ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO BARRANOVA PARCIAL. Iniciada a reunião, foi escolhido para presidi-la o sr. Hermano Oliveira dos Reis. Para secretariá-lo foi indicada a sra. Carina Silva Serafim. Logo a seguir, o sr. presidente solicitou à sra. secretária que procedesse à leitura do projeto de estatuto, artigo por artigo. Concluída a leitura, foi o mesmo submetido à discussão e posterior votação. Ouvidos os presentes, o estatuto foi, então, aprovado por unanimidade. Dando-se prosseguimento aos trabalhos, e após sugestão de nomes para comporem os órgãos diretivos, procedeu-se à eleição e posse da Diretoria e do Conselho Fiscal, também designados fundadores, que terão mandato de 02 (dois) anos, com duração até 24 de março de 2026 (vinte e quatro de março de dois mil e vinte e seis) e que ficaram assim constituídos:

FUNDADOR/ PRESIDENTE: Hermano Oliveira dos Reis, brasileiro, casado, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 02.289.246, SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 233.005.825-04, residente e domiciliado na Rodovia Ilhéus x Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Camacan, Qd. - 3, Lote 15, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.

FUNDADOR/ VICE-PRESIDENTE: Gilberto Alves Figueiredo, brasileiro, casado, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 09.998.854-21, SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 605.503.507-30, residente e domiciliado na Rodovia Ilhéus x Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Camacan, Qd. - 2, Lote 20, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.

FUNDADOR/ DIRETOR SOCIAL: Adelson Conceição Santos, brasileiro, casado, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 13.051.179-05, SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 842.873.738-04, residente e domiciliado na

7

**ATA DE FUNDAÇÃO, APROVAÇÃO DE ESTATUTO, ELEIÇÃO E POSSE
DA DIRETORIA E DO CONSELHO FISCAL DA ASSOCIAÇÃO DOS
MORADORES DO LOTEAMENTO BARRANOVA**



Rodovia Ilhéus × Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Camacan, Qd. - 3, Lote 7, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.

FUNDADOR/ DIRETOR FINANCEIRO: João Lélis Pádua Andrade, brasileiro, casado, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 931.107, SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 198.062.056-34, residente e domiciliado na Rodovia Ilhéus × Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Pedra de Ilhéus, Qd. - 6, Lote 13, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.

FUNDADOR/ DIRETOR SECRETÁRIO: Marcus Vinícius Santos Bomfim, brasileiro, casado, funcionário público estadual, portador da Carteira de Identidade nº 0663371350, SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 658.501.735-87, residente e domiciliado na Rodovia Ilhéus × Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Camacan, Qd. - 2, Lote 22, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.

FUNDADORES/ CONSELHO FISCAL:

- **Carina Silva Serafim**, brasileira, casada, comerciante, portadora da Carteira de Identidade nº 996483004, SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 007.956.105-56, residente e domiciliada na Rodovia Ilhéus × Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Buerarema, Qd. - 2, Lote 6, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.
- **Marcelo Santos Pereira**, brasileiro, casado, representante comercial, portador da Carteira de Identidade nº 00000000, SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 529.231.005-06, residente e domiciliado na Rodovia Ilhéus × Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Buerarema, Qd. - 2, Lote 12, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.
- **Marcos Roberto Penna Nascimento**, brasileiro, casado, contador, portador da Carteira de Identidade nº 793089298, SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 942.789.465-20, residente e domiciliado na Rodovia Ilhéus × Itacaré, Km 17, Loteamento BarraNova, Rua Buerarema, Qd. - 1, Lote 5, Aritaguá, nesta Cidade de Ilhéus/BA.

**ATA DE FUNDAÇÃO, APROVAÇÃO DE ESTATUTO, ELEIÇÃO E POSSE
DA DIRETORIA E DO CONSELHO FISCAL DA ASSOCIAÇÃO DOS
MORADORES DO LOTEAMENTO BARRANOVA**



Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou encerrada a reunião e eu, secretária, lavrei a presente ata, que será assinada por todos os presentes, que serão considerados fundadores.

Ilhéus/BA, 24 de março de 2024.

Hermano Oliveira dos Reis – Presidente da Assembleia

Carina Silva Serafim – Secretária da Assembleia



Hermano Oliveira dos Reis – Presidente eleito

Gilberto Alves Figueiredo – Vice-Presidente

Adelson Conceição Santos – Diretor Social

João Léris Pádua Andrade – Diretor Tesoureiro

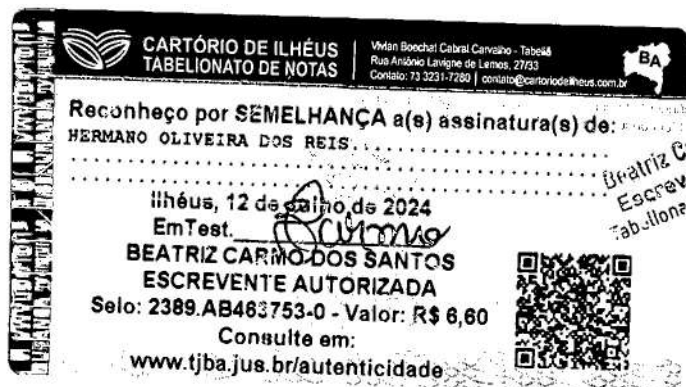
Marcus Vinícius Santos Bomfim – Diretor Secretário

Conselho fiscal.

Carina Silva Serafim – Conselho Fiscal.

Marcelo Santos Pereira – Conselho Fiscal.

Marcos Roberto Penna Nascimento – Conselho Fiscal

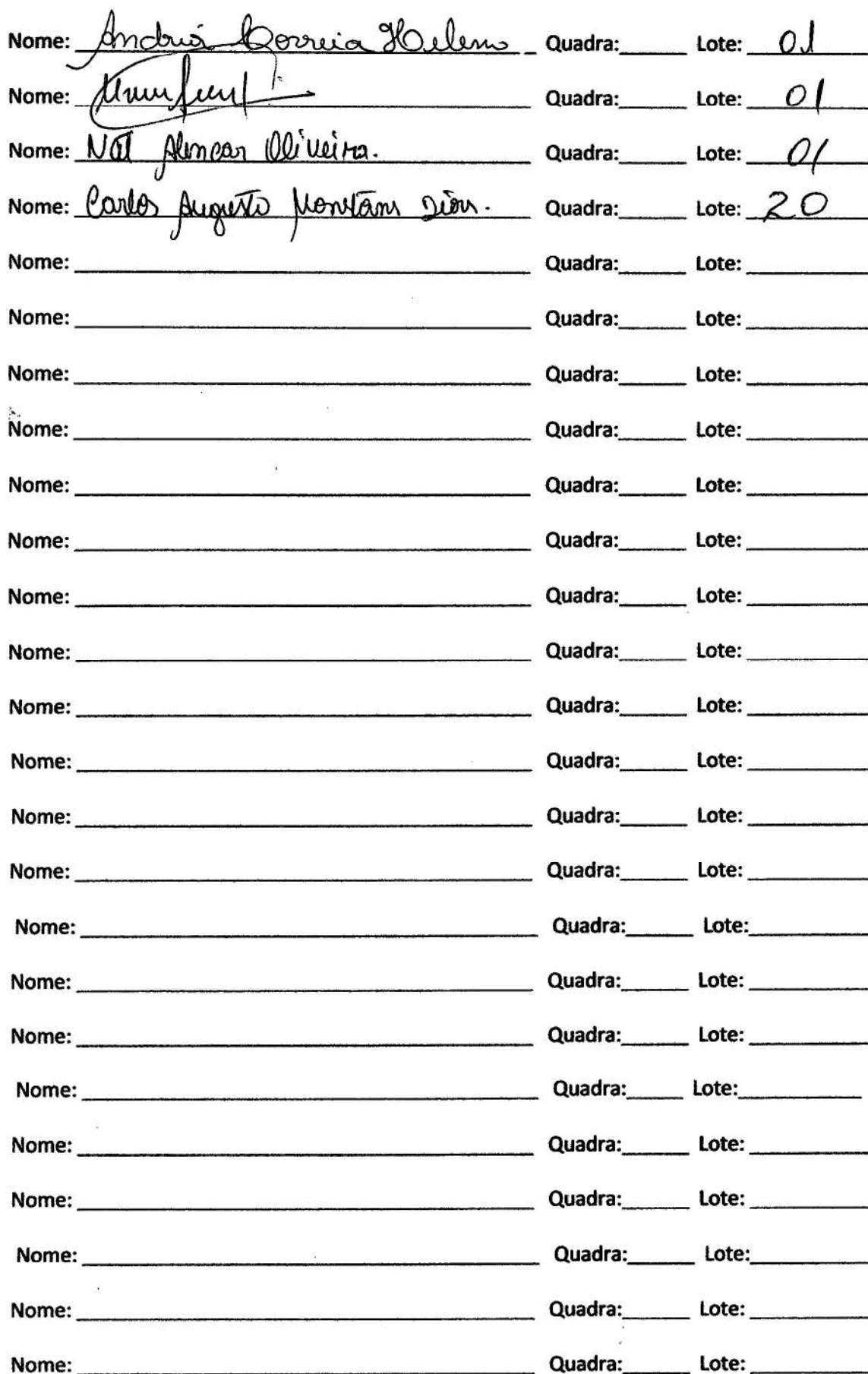


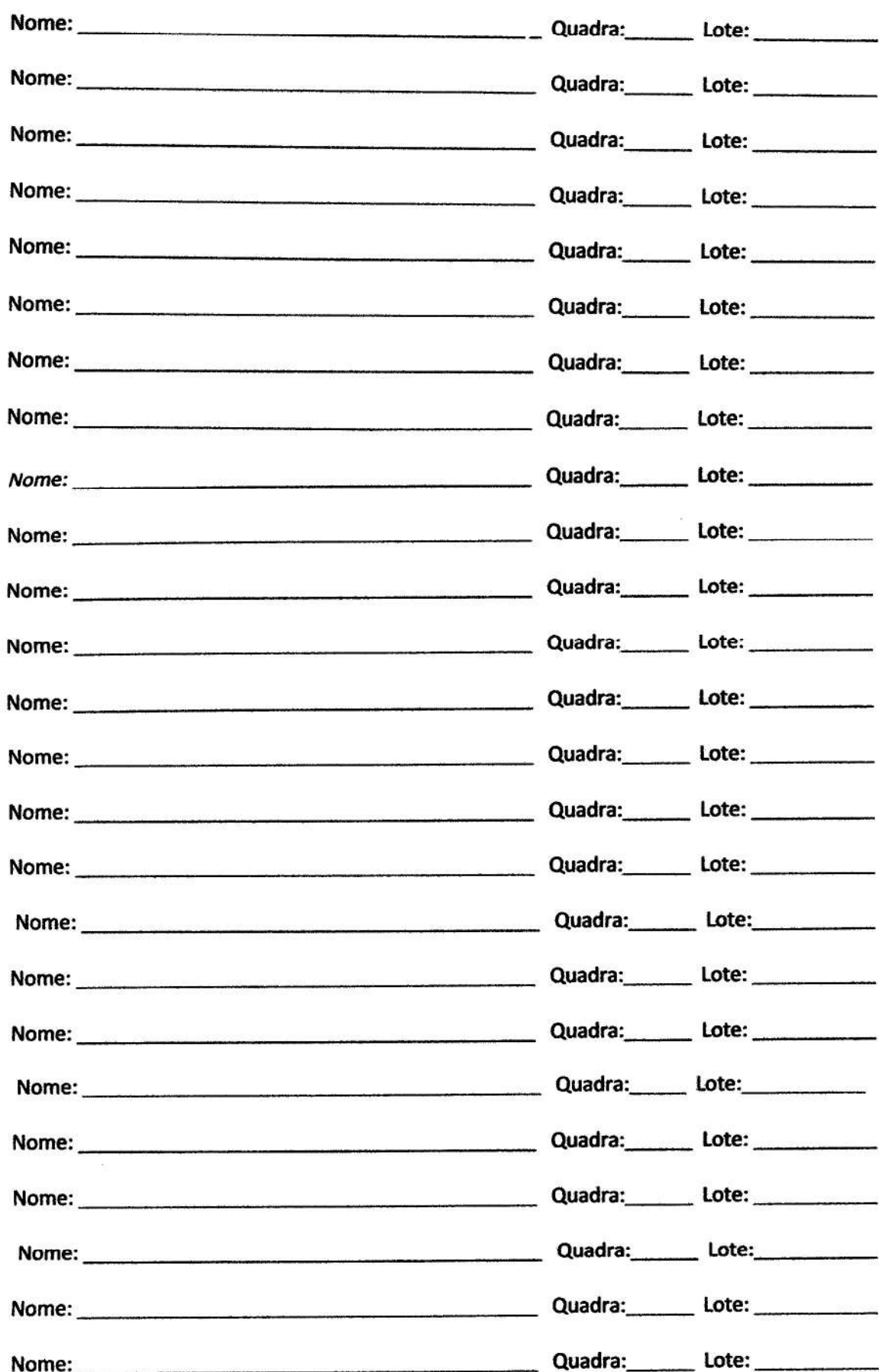
Lista de Presença Assembleia Extraordinária – Associação de Moradores do loteamento Barra Nova – 24/03/2024

62

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO BARRA NOVA

Nome: <u>Cláudia Solitude Farias</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Christiane Barreto B. Souza</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Heremias Oliveira do Rio</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u> GILBERTO</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Carima Silva Saphim</u>	Quadra: <u>1</u>	Lote: <u>10</u>
Nome: <u>Vanderly B. Miranda</u>	Quadra: <u>2</u>	Lote: <u>13</u>
Nome: <u>Isidoro Ferreira Lima</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>FASTO DA SILVA</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Rita de Cássia J. Silva</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>PB Edna Santos Silva</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Alci Leles Padua Andrade</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Alci de Araújo Sobral</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u> DA SILVA</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Marcelo A. Andrade</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Alci de Araújo Sobral</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Flavio Pinheiro Santos</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Indira Juliano</u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u></u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u></u>	Quadra: _____	Lote: _____
Nome: <u>Samuel Viana Coimbra</u>	Quadra: <u>3</u>	Lote: <u>16</u>
Nome: <u>Rodrigo Lima do Santos</u>	Quadra: _____	Lote: _____





ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO BARRA NOVA PARCIAL

CAPITULO I - DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO.

Art. 1º - Fica constituído o Estatuto do ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO BARRA NOVA PARCIAL, com fulcro na Lei Municipal nº 3.745 de 09 de outubro de 2.015, permanecendo como uma entidade civil sem fins econômicos, políticos ou religiosos, possuindo personalidade jurídica e patrimônio distintos de seus associados, cujas atividades regular-se - ao por este Estatuto social, pela lei 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, pelo Código Civil, pela Lei 10.406/2002 do Novo Código Civil e demais legislações que lhe forem aplicadas.

Art. 2º - A sede da Associação será no próprio Loteamento Barranova, com localização no Km 17 da Rodovia Ilhéus x Itacaré e foro na comarca de Ilhéus - BA.

Art. 3º - A ASSOCIAÇÃO, atuará sobre o LOTEAMENTO BARRANOVA, doravante denominado simplesmente LOTEAMENTO, assim entendido os lotes e respectivas construções, áreas de circulação e equipamentos neles localizados.

Parágrafo Primeiro - Será de inteira responsabilidade da Associação desempenhar as seguintes obrigações:

I- Serviços de manutenção das árvores e poda;

II- Manutenção e conservação das vias públicas e sinalização de trânsito;

III- Coleta e remoção do lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria em local adequado para o recolhimento pela coleta pública.

IV- Sinalizações e ações para prevenção de sinistros;

V- Ações junto ao órgão competente para manutenção e conservação da iluminação pública;

VI- Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que selam pela segurança e bem-estar da população;

VII- Buscar por todos os meios a segurança do Loteamento, inclusive o controle de acesso de visitantes, bem como o monitoramento nas atividades desenvolvidas.

Parágrafo segundo - Incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os Associados.

Parágrafo terceiro - Representar os Associados ativa e passivamente na defesa de direitos coletivos.

Parágrafo quarto - O patrimônio do Loteamento será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela Associação, e assim também, pelos demais valores que vierem a compor o patrimônio, a título de contribuição de Associados ou de terceiros.

Art. 4º - O prazo de duração da Associação é indeterminado.

Art. 5º - O loteamento Barra Nova é composto de 140 lotes registrados no Cartório Imobiliário da 2ª Circunscrição da Comarca de Ilhéus, sob o nº....., Matrícula nº....., às fls.do livro nº...eme a averbação nº...do livro nº....às fls....., às fls. na referida matrícula em, cujas áreas variam entre 364 m² a 546 m², agrupadas em 06 quadras assim relacionadas:

Quadra I - 26 Lotes	Quadra II - 24 Lotes
Quadra III - 19 Lotes	Quadra IV - 25 Lotes
Quadra V - 26 Lotes	Quadra VI - 17 Lotes (jardins, praças, área de lazer e área verde), de acordo com plano urbanístico do loteamento.

Art. 6º - Os lotes deverão ser destinados apenas para construção de unidade residencial, ficando permitida a construção de até duas unidades habitacionais por lote.

Parágrafo único – A construção vertical poderá ter apenas um pavimento superior além do terreno.

Art. 7º - Em caso de alienação do lote ou casa residencial, a qualquer título, o novo proprietário obrigará-se a fazer prova perante a administração da Associação da sua aquisição.

Art. 8º - Constituem partes indivisíveis e inalienáveis, comuns a todos os Associados: os jardins, as praças, as instalações de infraestrutura e toda e qualquer benfeitoria introduzida na área do loteamento, com exceção da área loteada, das edificações e benfeitorias particularizadas em cada lote, tudo que pela sua própria natureza, for de uso comum dos Associados.

Parágrafo único – Constituem parte exclusiva de cada Associado, os lotes com suas edificações e respectivas instalações internas, ramais de água, poços, luz, esgoto, telefone até suas ligações a linha tronco.

Art. 9º - Quaisquer modificações nas partes comuns somente poderão ser introduzidas conquanto aprovadas em reunião de Assembleia Geral.

Parágrafo único – As partes exclusivas de propriedade dos Associados poderão ser modificadas contanto que não prejudique as partes comuns ou a estética pre-estabelecida pelo plano de urbanização municipal.

CAPÍTULO II - DO QUADRO SOCIAL

Art. 10º – O quadro social será constituído por Associados, assim considerados todos os proprietários de lotes residenciais, observado o disposto neste Estatuto.

Parágrafo primeiro – O Associado, querendo, poderá pedir sua exclusão da Associação, por escrito ao presidente do Conselho Diretor.

Parágrafo segundo – Será excluído da Associação o Associado que agir contra os fins da Associação.

Parágrafo terceiro – O processo de exclusão do Associado, inicia-se por decisão unânime do Conselho Diretor, devendo o Associado ser intimado para apresentar sua defesa escrita sobre as acusações que lhe são imputadas, dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo quarto – O Conselho Diretor decidirá sobre a exclusão pela maioria simples de seus componentes.

Art. 11 – Os Associados proprietários, se submetem desde então, às disposições deste Estatuto Social logo que aprovado.

Parágrafo primeiro – Na hipótese de promessa de compra e venda de lote, cessão ou promessa de cessão dos direitos sobre o lote, ou qualquer forma de alienação, os direitos e deveres do Associado proprietário do respectivo lote deverão ser obrigatoriamente transferidos ao adquirente, promitente comprador, cessionário, conforme o caso no instrumento que entabular negociação. O Associado, não obstante, continuará como responsável solidário até a transferência definitiva da propriedade na forma da lei aplicável.

Parágrafo segundo – A representação do Associado junto a Associação deverá ser exercida somente por uma pessoa física. Na hipótese de cotitularidade de lotes localizadas no Loteamento, será designado um Associado, dentre os proprietários, sem isentar os demais coproprietários de lotes das responsabilidades decorrentes.

Parágrafo terceiro – Fica instituído a nomenclatura de associado contribuinte ao proprietário de imóvel residencial que não prove através de documento ser também proprietário do lote

Parágrafo quarto – O Associado contribuinte terá obrigações idênticas ao Associado proprietário, mas não terá os mesmos direitos, como votar e ser votado, participar de assembleias, pedir vistas em prestações e tudo mais inerente aos direitos dos Associados proprietários, usufruindo apenas dos benefícios que a Associação oferece a todos.

Art. 12 - Os direitos e deveres assumidos pelo Associado, obrigam a si, herdeiros e sucessores.

CAPÍTULO III - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ASSOCIADOS

Art. 13 - Os Associados respondem por si e por todos aqueles que adentrem ao Loteamento, convidados por ele, tais como, familiares, inquilinos, comodatários e toda e qualquer pessoa com a sua permissão. No caso de inquilino ou comodatário, o Associado deverá fazer constar no contrato de locação ou arrendamento a responsabilidade do inquilino na observância das normas contidas no regulamento, ficando o Associado obrigado a entregar na diretoria, ficha atualizada do inquilino, sob pena de recair sobre ele as penalidades descritas no Estatuto e no Regulamento, e permitir o acesso do inquilino.

DIREITOS DOS ASSOCIADOS

- a) Usar e gozar de sua unidade autônoma, podendo obter fruição do seu bem imóvel e que não prejudique a tranquilidade do associado, não cause danos as coisas comuns ou de terceiros, incômodos aos demais associados ou ocupantes das unidades residenciais, e não infrinjam as normas legais, as disposições deste Estatuto e do Regulamento;
- b) Convocar Assembleia Geral pela forma descrita neste estatuto, e ainda concorrer aos cargos eletivos da Associação, desde que atendidas as disposições desta Convenção e as do regulamento do Loteamento;
- c) Examinar a qualquer tempo, livros e arquivos do Loteamento;
- d) Formular queixas por escrito ao Presidente da Associação;
- e) Recorrer a Assembleia Geral, das decisões emanadas pelo Presidente e pelo Conselho Diretor;
- f) Realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que respeite as disposições legais deste estatuto e Regimento, observadas também as disposições da Lei 3.745/2015 do Código de Posturas do Município;
- g) Comparecer, discutir, deliberar e votar em Assembleias Gerais observando restrições que impõe este estatuto;
- h) Os direitos enunciados nas alíneas b, c, e, g, são direitos privativos dos Associados adquirentes de lotes residenciais, não podendo ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel – lote.

OBRIGAÇÕES

- a) Atualizar constantemente seu endereço;
- b) Guardar respeito e decore aos demais associados, aos funcionários do loteamento e a quaisquer pessoas que adentrem ao loteamento;
- c) Denunciar ao presidente por escrito qualquer irregularidade observada;
- d) Ressarcir à Associação pelos danos que mesmo involuntariamente causar as partes comuns;
- e) Concorrer para pagar os encargos e despesas comuns e extraordinárias, na proporção das respectivas unidades autônomas de sua propriedade e frações ideais;
- f) No caso de casa geminada no mesmo lote, os proprietários de cada unidade residencial serão considerados associados, sendo-lhes atribuído os direitos e deveres pertinentes a esta condição, observando a alínea acima.
- g) Submeter e adequar o seu projeto arquitetônico às especificações, exigências e orientações do Loteamento

- h) Zelar pela ordem e boa reputação da Associação Loteamento Barra Nova, não praticando atos, nem atividades que possam comprometer a imagem e ao bom conceito do Associado

Parágrafo primeiro – toda e qualquer comunicação, crítica ou sugestão dirigida ao Loteamento deve ser por escrito

Parágrafo segundo – O Associado interessado no exame de documentação, deverá materializar sua pretensão por escrito ao Presidente, esclarecendo as razões do pedido. O Conselho Diretor terá o prazo de 10 dias úteis, a partir da data do recebimento para atender o pedido e determinar dia, hora e local, não sendo permitido fotografar os documentos que são privativos dos Condôminos

Parágrafo terceiro – Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre as unidades autônomas consideradas residenciais deverá possuir no máximo, um pavimento superior, e ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado em qualquer hipótese construção tipo: I - prédio não residencial, II - Prédio de apartamentos para habitação coletiva, III - Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos (igrejas), e de associações, IV – Prédios que de alguma forma venham a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica incluindo também as sociedades simples, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel, exceto as edificações de casas destinadas aos Associados que aluga temporariamente.

Parágrafo quarto – Não usar as respectivas unidades autônomas ou alugar-las ou cedê-las a qualquer título, para atividades ruidosas comerciais, industriais, associações de qualquer espécie, consultórios, pensionatos, laboratórios e congêneres, ou que venha provocar fluxo de pessoas estranhas a Associação

Parágrafo quinto – Não lançar quaisquer detritos, objetos ou líquidos ao exterior da unidade residencial, nem colocar entulhos de obras e objetos imprestáveis nas partes comuns do Loteamento ou em terrenos baldios

Parágrafo sexto – Não colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas. Cartazes de publicidade ou quaisquer outros em parte alguma do loteamento.

Parágrafo sétimo – Não usar as partes comuns e lotes baldios para colocar ônibus, caminhões ou armar barracas de camping ou semelhantes.

CAPÍTULO IV - ÓRGÃOS SOCIAIS

Art. 14 - A ASSOCIAÇÃO TEM OS SEQUINTE ÓRGÃOS

- a) Assembleia Geral**
- b) Conselho Diretor**
- c) Conselho Fiscal**

Art. 15 - Os Associados não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela Associação, mesmo os membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias, entretanto, os citados membros respondem civilmente junto a Associação quando agirem de dolo, fraude, violação da Lei e ou do Estatuto Social.

Art. 16 - Nenhum dos membros dos órgãos sociais fará jus a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira, com exceção do Presidente da Diretoria Executiva que ficará isento do pagamento da taxa de manutenção, independentemente da quantidade de lotes que possua.

ÓRGÃO A - ASSEMBLEIA GERAL

Art. 17 - A assembleia geral é órgão soberano da Associação, sendo constituído por todos os Associados no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares, e suas deliberações obrigam a todos os Associados, mesmo os ausentes bem como todos os órgãos sociais

Parágrafo único - A Assembleia Geral reunir-se-á:

Ordinariamente:

- a) A cada 2(dois) anos no segundo domingo do mês de fevereiro para eleger e no ato dar posse aos membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal

Extraordinariamente

- a) quando convocada na forma prevista neste Estatuto Social, sempre que necessário

Art. 18 - Compete a Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto do interesse da Associação, especialmente a:

- a) - Alteração ou reforma do estatuto social
- b) - Interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com os dispositivos constantes do Regulamento do Loteamento, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte
- c) Apreciação e ratificação, em última instância, se requerido for, total ou parcialmente, das decisões do Conselho Diretor
- d) Destituição dos membros do Conselho diretor e do Conselho Fiscal.
- e) Deliberação sobre a realização de obras de interesse comum cujo valor ultrapasse 30 (trinta) pisos nacionais de salários mínimos ou equivalente

Art. 19 - As Assembleias Gerais, quer sejam ordinárias ou extraordinária, instalar-se-ão em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos associados, e em segunda convocação com qualquer número, exceção às que exigirem quórum qualificado.

Parágrafo primeiro - Observadas as ressalvas desse artigo, todas as decisões assembleares, ordinárias ou Extraordinárias, deverão ser tomadas pela maioria absoluta dos votos válidos, computando na forma do disposto neste Estatuto, não se computando os votos em brancos, obrigando os dissidentes e ausentes.

Parágrafo segundo - Para as deliberações que tenham como objetivo a alteração ou reforma do Estatuto Social e a fusão ou incorporação da Associação, serão exigidos o resultado dos votos de 2/3 dos associados adimplentes, com Assembleia convocada especialmente para este fim, não podendo ela deliberar em primeira convocação sem a representação da maioria absoluta dos associados.

Parágrafo terceiro - Para as deliberações que tenham como objetivo a alteração ou reforma do Regulamento Interno serão necessários os votos de 50% mais um dos Associados adimplentes.

Parágrafo quarto - As deliberações referentes a dissolução da Associação, alienação, cessão, transferência ou doação dos imóveis nos quais se localiza o loteamento, deverão ser tomadas em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, sendo exigido o voto concorde de 2/3 de votos válidos observada a participação mínima de 70% dos Associados.

Art. 20 - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Diretor, mediante edital que mencionará dia, hora, local e forma de sua realização, bem como, expressa claramente, a Ordem do Dia a ser debatida e liberada

Parágrafo primeiro – As Assembleias Gerais poderão ainda ser convocadas:

- a) Pelos associados, por meio de requerimento dirigido ao Diretor Presidente do Conselho Diretor, desde que contenha assinaturas de pelo menos 1/4 (um quarto) de Condôminos adimplentes
- b) Por 2/3 (dois terços) dos membros titulares do Conselho Fiscal.
- c) Em ambos os meios deverá ser observado o art.º 20 no que concerne o assunto a ser discutido

Parágrafo segundo – Se a associação dispuser de meios ou puder obtê-los, razoavelmente, a participação dos Associados poderá dar-se por videoconferência, via internet, ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do Associado

Parágrafo terceiro – Se a assembleia se dê por um dos meios estabelecidos no parágrafo segundo, pode ser processada em caráter permanente, até que a consulta alcance a participação do número de Associados para quorum qualificado, aprovando ou não a proposição;

Art. 21 - O edital de convocação das assembleias Gerais será publicado com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data da realização, em jornal de circulação, regional, no quadro de avisos da Associação, na portaria do Loteamento, se existente, bem como por e-mail para os Associados que disponibilizarem o correio eletrônico para a Diretoria Executiva, em grupo de whatsapp da Diretoria, sendo informado horários diferentes para sua instalação em primeira e segunda convocação, para tanto assegurar o intervalo de 30 (trinta) minutos da primeira para a segunda.

Art. 22 - A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Diretor e em sua falta, por delegação a qualquer outro membro do Conselho Diretor e será presidida pelo Presidente escolhido pelos Associados presentes, por aclamação.

Parágrafo único – O presidente eleito convidará o Secretário

Art. 23- Nas deliberações da Assembleias Gerais, os votos serão computados da seguinte maneira, um voto por lote independente que os mesmos sejam geminados ou não e que pertençam ao mesmo proprietário, em caso de mais uma unidade habitacional por lote o proprietário de cada unidade residencial terá direito a um voto.

Parágrafo Único – É permitido o voto por procuração, e cada Associado ou terceiros poderá representar até 03 (três) mandantes

Art. 24 - Quando for julgado em grau de recurso as decisões do Conselho Diretor, a votação na Assembleia geral será feita por voto secreto.

Art. 25 - Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembleia serão registrados em livro ou folhas avulsas pelo Secretário da mesa, e a respectiva ata será assinada pelo Presidente e pelo Secretário

ÓRGÃO B - CONSELHO DIRETOR

Art. 26 - O CONSELHO DIRETOR é o órgão representativo dos Associados, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da Associação, excluídos unicamente os privativos da Assembleia geral constantes neste Estatuto, cabendo-lhe ainda fixar a orientação geral das atividades da Associação

Parágrafo único -As funções executivas da Associação serão exercidas pelos membros do Conselho diretor, como explicitado adiante, os quais serão investidos em todos os poderes da gestão e representação da associação junto a terceiros em geral, em juízo ou fora dele, inclusive perante todos e quaisquer órgãos governamentais, tudo de acordo com este estatuto Social com o Regulamento do Loteamento e com as deliberações tomadas em Assembleias gerais pelos Associados

Art. 27 - O Conselho Diretor compõe-se de 08 (oito) membros Efetivos com mandatos de 2 (dois) anos, eleitos em Assembleia Geral Ordinária para este fim, podendo ser reeleitos. Os membros do Conselho Diretor tomarão

posse assim que forem eleitos permanecendo em seus cargos até a data da posse do novo Conselho Diretor. Na mesma Assembleia Geral Ordinária será eleito um suplente que somente comporá o Conselho Diretor em caso de vacância de um dos membros por morte, renúncia ou perda de mandato de um dos da área financeira, secretaria e social. Também nessa mesma Assembleia serão eleitos os membros do Conselho Fiscal que será composto por 03 (três) titulares.

Parágrafo primeiro - Os Associados interessados em participar do pleito eleitoral deverão apresentar requerimento de candidatura de chapa, com todos os nomes preenchidos para os referidos cargos para o Conselho Diretor, suplente do Conselho Diretor, Conselho Fiscal e suplentes até 48 horas antes da data da Assembleia designada para este fim. O requerimento deve ser protocolado ao Presidente do Conselho Diretor por meio físico ou por e-mail.

Parágrafo segundo - Verificando-se empate na votação, o desempate será feito no critério de antiguidade no quadro social. Permanecendo o empate, observar-se-á o critério de idade do Diretor Presidente mais idoso.

Parágrafo terceiro - O conselho Diretor terá sua composição conforme abaixo:

- a) Presidente
- b) Vice-Presidente
- c) Diretor Secretário
- d) Diretor Financeiro
- e) Diretor social
- f) Conselho Fiscal
- g) Conselho Fiscal
- h) Conselho Fiscal

Parágrafo quarto - O período de mandato para ao Conselho Diretor e Comissão Fiscal eleitos em 27/08/2.023, referido no Caput deste art. será menor que o estabelecido no mesmo, e maior que o que determina o Estatuto atual em seu art.º12, estabelecendo sua eleição para a data do segundo domingo do mês de fevereiro do ano de 2.005

Art. 28 - Os cargos do Conselho Diretor só poderão ser preenchidos por pessoas físicas maiores de 18 anos proprietários, titulares de direitos de promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre os lotes constante na planta que compõe o Loteamento Fechado Barra Nova.

Art. 29 - O Conselho Diretor reunir-se-á:

I - Ordinariamente:

- a) Dentro de 07 (sete) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral Ordinária que elegeu e deu posse aos membros eleitos do Conselho Diretor;
- b) No último bimestre de cada ano, para deliberar sobre a Proposta orçamentária e o plano de obras apresentado pelo Conselho Diretor para o ano seguinte, além de fixar, para o dito ano, os valores das taxas de manutenção e de atividades desenvolvidas, as quais poderão, pela qualquer época, ser suplementadas ou revisadas;

II - Extraordinariamente:

- a) Para deliberar sobre assuntos de interesse social,
- b) Revisões de valor das taxas, complementações ou cobrança, das taxas ordinárias quando necessárias;
- c) Julgar em grau de recurso, os casos de penalidades aos Condôminos e as representações formuladas à Diretoria executiva, bem como fixar o valor das multas pecuniárias;
- d) Interpretar este Estatuto social e, quando necessário, suprir suas omissões com relação às matérias de sua competência, bem como cumprir e fazer cumprir as deliberações da Assembleia geral; e) Editar com autonomia procedimentos para aplicação de multas aos, se entender necessárias;

Art. 30 - A convocação para as reuniões Ordinárias será feita pelo Presidente do Conselho Diretor ou substituto legal. As reuniões extraordinárias poderão ser convocadas:

- a) Pelo Presidente ou Substituto legal;
- b) Pelo Diretor Financeiro, quando solicitado tal convocação ao Presidente do Conselho Diretor e este último não a tenha convocado no prazo útil de 05 (cinco) dias contados do recebimento do requerimento;
- c) Por 2/3 do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima caso se obtenha fracionamento; d) Por 1/4 dos Associados.

Parágrafo único - O membro do Conselho Diretor ausente a uma reunião para a qual não tenha sido convocado, ou por algum impedimento devidamente justificado, poderá ratificar as decisões mediante declaração por escrito nesse sentido, quando, então, todos os atos praticados na referida reunião ficarão convalidados

Art. 31 - Nas reuniões do Conselho Diretor, cada membro efetivo tem direito a um voto, cabendo, entretanto, ao Presidente, ou a seu substituto estatutário, quando no exercício da presidência, o voto de desempate.

Art. 32 - As reuniões do Conselho Diretor só serão instaladas com a presença de no mínimo 4 (quatro) membros, não conseguindo este número em primeira convocação será aguardado mais 30 (trinta) minutos para a segunda convocação,

Parágrafo primeiro - As reuniões do Conselho Diretor poderão serem realizadas também por videoconferência ou outro meio de comunicação nessas hipóteses, a ata da reunião será transmitida por email, se assegurada a autenticidade da transmissão e será realizada sempre que se mostrar a necessidade por impedimento presencial

Parágrafo segundo - As deliberações do Conselho Diretor serão tomadas por maioria simples dos votos, dos presentes, exceto as que trate de fixação ou complementação dos valores das taxas de manutenção ordinárias e extraordinárias, hipótese em que as deliberações só poderão ser aprovadas por um mínimo de 2/3 (dois terços) dos membros adimplentes, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado, ficando sujeito para sua validade a aprovação em Assembleia

Parágrafo terceiro - Os membros do Conselho Fiscal não poderão votar nas reuniões ou nas Assembleias quando estiver em julgamento prestação de contas ou qualquer ato administrativo, de sua responsabilidade direta ou indireta, bem como quando os interesses da Associação, pendentes de solução conflitam com seus interesses particulares.

Parágrafo quarto - As reuniões do Conselho Diretor serão dirigidas pela respectiva mesa, integrada pelo Diretor Presidente, Diretor Vice-Presidente e diretor Secretário. Em caso de ausência de um deles, a mesa ficará composta com o restante

Art. 33 - Compete ao Presidente do Conselho Diretor, além de outros atos previstos neste Estatuto Social

- a) Convocar e presidir as reuniões da diretoria executiva;
- b) Representar o Conselho Diretor junto aos demais órgãos da ASSOCIAÇÃO e ASSOCIADOS

Parágrafo primeiro - Compete ao Diretor Vice-Presidente substituir o Diretor Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.

Parágrafo segundo - Compete ao Secretário, secretariar as reuniões, lavrar as respectivas Atas, ou acompanhar a lavratura delas, manter em dia a correspondência do Conselho Diretor substituir o Diretor Presidente nos casos de ausência e do Vice-Presidente

Art. 34 - Caberá ao Conselho Diretor tomar todas as medidas relativas a administração e gerenciamento da Associação, necessárias para o perfeito e pleno funcionamento da Associação e cumprimento dos seus objetivos, sendo suas atribuições dentre outras;

- a) Promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos Associados e terceiros a Associação, zelando pelo adequado pagamento das despesas e encargos da Associação
- b) Apresentar até o dia 30 de dezembro de cada ano, a Proposta Orçamentária e plano de obras para o ano em curso
- c) Organizar anualmente, o relatório de atividades, com a prestação de Contas e balanço Geral do exercício anterior, bem como uma Demonstração da Receita e Despesa, encaminhando tais documentos até o dia 31 de janeiro de cada ano para a Comissão Fiscal;
- d) Manter atualizado o cadastro dos Associados;
- e) Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social e do Regulamento Interno da Associação e demais legislações vigentes, inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembleias Gerais;
- f) Tomar quaisquer outras providências a ele atribuídas neste Estatuto Social

Art. 35 - A representação ativa e passiva da Associação, em juízo ou fora dele, será exercida pelo Presidente ou, em caso de ausência ou impedimento deste, pelo Vice-Presidente ou preposto

Parágrafo Único - A representação da associação para firmar quaisquer documentos contratos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidades financeiras, inclusive emitindo cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros instrumentos que importem em direitos e obrigações para a Associação, deverá se dar conjuntamente entre o Presidente e o Diretor Financeiro.

Art. 36 - Além das atribuições acima, cabe ao Presidente:

- a) Convocar e presidir as reuniões e assembleias
- b) Executar e supervisionar a administração da Associação
- c) Transferir atribuições que lhe são próprias ao Vice-Presidente
- d) Movimentar junto com o Diretor Financeiro, os recursos financeiros do Loteamento
- e) Representar o loteamento ativa, passiva e judicial e extrajudicialmente
- f) Autorizar por escrito a contratação de despesas em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar atividades a que a associação esteja obrigada
- g) Promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Financeiro o balanço geral e a demonstração da receita e despesa a serem encaminhadas ao Conselho Fiscal e, posteriormente a Assembleia geral;
- h) Promover a elaboração, juntamente com os demais membros da Diretoria, da proposta Orçamentária e do Plano de Obras;
- i) Contratar, admitir, punir, suspender e despedir empregados da Associação, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e, ainda a terceiros contratados pela Associação;
- j) Fica facultado a contratação de terceiros para executar as atividades a que condomínio se obrigou
- k) Movimentar a conta da Associação em agências de crédito através de dispositivos que a mesma disponibilize

Art. 37 - Compete ao Vice-Presidente:

- a) Representar ou substituir o Presidente nos atos e solenidades para os quais seja por este designado e em suas ausências ou impedimentos;
- b) Participar da administração da associação, e praticar os atos necessários ao seu funcionamento que lhe competirem
- c) Representar ou substituir qualquer dos membros do Conselho Diretor em caso de vaga., ausência ou impedimento destes, ainda que temporários, competirem;

Parágrafo único - Enquanto estiver substituindo o Presidente, o Vice-Presidente não está autorizado a substituir outro membro simultaneamente.

Art. 38 - Compete ao Diretor Financeiro

- a) Organizar e dirigir todas as funções da Tesouraria, mantendo sob sua guarda e responsabilidade todos os valores pertencentes a Associação, promovendo a arrecadação das receitas da Associação e efetuando o pagamento das despesas e de serviços executados por terceiros contratados, mediante documento regular assinado pelo diretor responsável;
- b) Manter em depósito bancário em aplicações em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da Associação, mantendo em caixa estritamente o quanto entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da Associação
- c) Proceder à escrituração contábil e financeira da associação, por si, por funcionários da associação por terceiros, desde que sob sua supervisão, bem como proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da associação, em fichas, cumprindo-lhe, em qualquer caso, assumir a responsabilidade pela guarda e conservação dos mesmos;
- d) Tomar as medidas cabíveis para a cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da associação;
- e) Apresentar bimestralmente balancete do movimento financeiro da Associação, assim como dos recebíveis e das receitas esperadas, bem como obrigações que estiverem por vencer;
- f) Exibir aos associados sempre que solicitado, os registros de controle os documentos comprobatórios das despesas da associação;
- g) Emitir conjuntamente com o presidente os cheques da Associação, e
- h) Promover a elaboração e assinar juntamente com o Presidente, o balanço geral e o demonstrativo de receitas e despesas a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e posteriormente ao Conselho Diretor que o encaminhará à Assembleia Geral

Parágrafo único - Para a contabilização da receita e despesa da Associação, poderá ser contratado serviço de profissional autônomo qualificado.

Art. 39 - Compete ao Diretor Social:

- a) Dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos Associados, supervisionando as atividades sociais e fiscalizando a qualidade dos serviços prestados pelos cessionários, permissionários ou comodatários;
- b) Promover, dirigir e orientar a integração social dos associados através de atividades socioculturais;
- c) Promover e apoiar o exercício de atividades esportivas e de lazer;
- d) Elaborar os informativos dirigidos aos associados com a adequada periodicidade;
- e) Garantir o adequado fluxo de comunicação pelos canais existentes, correio, livros de sugestões, e e-mails e outros que vierem a serem criados,
- f) Verificar e providenciar junto aos órgãos competentes sempre que se faça necessário, providências sobre a iluminação pública, evitando transtornos e prejuízos aos associados;
- g) Tomar providências para que as ruas do Loteamento estejam livres e desimpedidas para o tráfego de veículos e pedestres e em bom estado de manutenção;
- h) Gerenciar de forma geral a implantação e manutenção do acesso ao Loteamento, no que concerne se necessário a construção de guaritas, controle de entrada e tudo que se faça necessário a privacidade e segurança dos Associados;
- i) Providenciar para que não seja colocado nas ruas, área comum ou em terrenos baldios, restos de construção;
- j) Providenciar para que os Associados não utilizem as ruas e aéreas comuns para depósito de material de construção durante a obra, e
- k) Outras atribuições que lhe forem delegadas, sempre com a devida autorização do Presidente.

Art. 40 - Compete ao Diretor Secretário

- a) Secretariar as reuniões do Conselho Diretor, da assembleia Geral, exceto as destinadas a Eleições do Conselho Diretor e de Conselho Fiscal
- b) Elaborar as atas das reuniões e outras comunicações da Associação
- c) Responder pela guarda e atualização dos arquivos, dos livros, documentos e outros papéis referentes a Associação

- d) Firmar conjuntamente com o Presidente as correspondências e documentos de serviços
- e) Outras atribuições que lhe forem delegadas pelo presidente.

ÓRGÃO C - CONSELHO FISCAL

Art. 41 - Os integrantes do Conselho Fiscal serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária com mandato de 02 (dois) anos, são 03 (três) membros efetivos.

Parágrafo primeiro - Os cargos do Conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por Condôminos pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, que possua as características e os direitos do Associado conforme art.º10

Art. 42 - Ao Conselho Fiscal compete:

- a) Examinar bimestralmente, os livros, documentos e balancetes, emitindo parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Conselho Diretor para apresentação a Assembleia na forma de atender os prazos previstos neste Estatuto Social
- b) Examinar anualmente o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita e Despesa, emitindo parecer sobre tais documentos, encaminhado a Diretoria executiva para a apresentação à a qualquer momento, à Assembleia Geral de forma a atender os prazos previstos neste Estatuto Social;
- c) Aplicar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto Social no cumprimento fiel de suas funções.

Parágrafo Único - Perderá o mandato o Conselheiro Fiscal que por 3 (três) vezes consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, durante o ano civil, faltar sem justificativa escrita às reuniões fixadas.

Art. 43 - Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros do Conselho Diretor ou do Conselho Fiscal da gestão anterior, assim como seus conjugues, seus parentes até terceiro grau, consanguíneos ou afins.

CAPÍTULO V - TAXAS

Art. 44 - Os Associados se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento da Associação. Os valores ordinariamente devidos a Associação serão sempre a título de taxas abrangerão todas as despesas incorridas pela Associação em sua área de atuação.

Art. 45 - Será cobrado dos Associados a taxa mensal denominada TAXA DE MANUTENÇÃO, que deverá ser paga até o dia 5º dia de cada mês, relativamente ao mês de competência imediatamente anterior, referente ao custeio das despesas com conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação e outros itens necessários ou convenientes à manutenção da associação. Os valores da TAXA DE MANUTENÇÃO serão cobrados na forma abaixo descritas:

- a) 10% do salário mínimo, ou equivalente, para os Associados que já possuam uma unidade residencial em condições de ocupação.
- b) 10% do salário mínimo ou equivalente para os Associados que possuem lote baldio isolado
- c) 15% do salário mínimo ou equivalente para quem possua lote construído geminado a um vazio

Parágrafo primeiro - Esses valores acima serão praticados tão logo seja aprovado este Estatuto, não influenciando na cobrança de débitos anteriores, que serão cobrados conforme valores da época

Parágrafo segundo - O Loteamento Fechado Verdes Mares deve buscar o Associado que se encontre inadimplente por um período de 3 (três) meses consecutivos ou intercalados, evitando o aumento do valor da inadimplência e antes de ingressar com ação judicial de cobrança da taxa de manutenção, sem prejuízo das sanções previstas em lei.

Parágrafo terceiro - Fica o Presidente da associação investido de plena autonomia, a envidar todos os esforços, para conduzir negociação amigável, tanto de forma individual ou coletiva, ouvindo o Associado e buscando regularizar os que se encontram com período prolongado de inadimplência,

Parágrafo quarto - Fica autorizado o Presidente da Associação, a conceder o percentual de 20% de desconto no total do débito anterior, contraído por inadimplência no pagamento da taxa até a data da aprovação deste Estatuto

Parágrafo quinto - A qualquer época, os valores das taxas e das atividades definidas neste artigo ou exercidas em geral pela Associação poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio de cobranças de taxas extraordinárias e/ou de obras, conforme vier a decidir a Assembleia Geral, independente do aumento previsto no parágrafo primeiro

Parágrafo sexto - Fica o Presidente autorizado a conceder um desconto de 15% do total ao Condômino que queira pagar de uma vez a anuidade da taxa

Art. 46 - Poderão ser ainda cobrados dos Associados contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão de realização de benfeitorias necessárias ao loteamento ou por déficit, visto estarem as despesas estarem superando ou em vias de superar as receitas, se aprovadas em Assembleia.

Parágrafo único - As taxas, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento, a depender da aceitação do Associado

Art. 47 - No caso de não pagamento de qualquer valor devido a Associação, sobre os montantes devidos nos seus vencimentos, haverá acréscimo de:

- a) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração;
- b) Multa de 2% (dois por cento) sobre o débito
- c) Honorários advocatícios de 20% sobre o valor total do débito, em caso de cobrança judicial.

Parágrafo único - o Conselho Diretor poderá, ainda, regulamentar as formas de aplicação das multas ou acréscimos sobre o atraso de pagamento.

CAPÍTULO VI - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 48 - Fica instituído o Fundo de reserva para atender, única e exclusivamente as despesas extraordinárias de conservação e de melhorias no loteamento, ou de emergência não prevista no orçamento anual.

Parágrafo primeiro - O Fundo de Reserva será constituído:

- a) Pela retenção de 10% sobre a contribuição dos Associados infração deste Estatuto e do Regulamento Interno.
- b) Pela renda resultante de aplicação financeira;
- c) Por doações financeiras recebidas

Parágrafo segundo - Os valores do Fundo de Reserva serão administrados pelo Conselho Diretor, através de depósito em caderneta de poupança ou aplicação em outros investimentos similares.

Art. 49 - As quantias arrecadadas a qualquer título para o Fundo de Reserva serão depositadas em conta bancária da associação e registradas em sua contabilidade em conta específica

Parágrafo único - A conta do Fundo de Reserva será movimentada com autorização do Conselho Diretor, devendo os respectivos cheques serem assinados pelo Presidente e pelo Diretor Financeiro ou substituto legal.

Art. 50 - em caso de necessidade comprovada, o Presidente previamente autorizado pelo Conselho Diretor, poderá utilizar, eventualmente os recursos do Fundo de Reserva para realizar despesas Ordinárias.

Parágrafo único - Igualmente nos casos de obras de reparação inadiável, para os quais não haja verba própria e que possam causar danos de vulto ou pôr em perigo a higiene a segurança ou a solidez do Loteamento ou que poderá recorrer do Fundo de Reserva para proceder aos reparos indispensáveis, convocando, logo após, a Assembleia Geral para conceder recursos específicos na proporção estabelecida no art. 48 deste Estatuto.

CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Art. 51 - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pelo Conselho Diretor no prazo previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo primeiro - não sendo apresentada a proposta Orçamentária em tempo hábil ou sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente estatuto Social, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

Parágrafo segundo - na hipótese de não aprovação da Proposta orçamentária, nova proposta deverá ser apresentada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, observadas as disposições do Parágrafo anterior

Art. 52 - A proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício por deliberação do Conselho Diretor, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da Associação e parecer do Conselho Fiscal.

Parágrafo primeiro - Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para respectiva cobertura.

Parágrafo segundo - Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que venha onerar a Associação em valor superior a R\$ 20.00,00 (vinte mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou outro valor que venha a ser estipulado pelo Conselho Diretor, deverá ser precedida de tomadas de preços de pelo menos 3 (três), fornecedores, salvo nos casos de fornecedor único de produtos ou de serviços ou nos casos de emergência. Deverão ficar consignados em ata os motivos determinantes do procedimento e ser entregues ao Conselho Diretor no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 53 - a receita da associação será oriunda dos pagamentos das taxas definidas neste Estatuto Social, efetuados pelo Associados em decorrência das atividades exercidas ou colocadas à disposição pela Associação, bem como de contribuições, rateios, doações e rendas eventuais.

Parágrafo único - É defeso o uso de verbas da Associação para fins estranhos aos seus objetivos.

Art. 54 - A despesa da associação abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objetivo social destacando-se:

- a) Pagamento dos empregados e contratados da Associação
- b) Pagamento de serviços a serem executados por terceiros
- c) Conservação normal dos bens do patrimônio social
- d) Compra de bens de uso perecíveis e sua substituição;
- e) Os gastos decorrentes da existência da associação, seu funcionamento e administração.

Art. 55 - Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um Balanço Geral com respectiva demonstração de Receita e Despesa do exercício, poderão, entretanto, ser levantados balanços especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

CAPÍTULO VIII -DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56 - O presente Estatuto obriga a todos os Associados e seus herdeiros e sucessores a qualquer título só podendo ser modificado pelo voto dos Associados que representem 2/3 dos votos dos proprietários adimplentes (Quórum),

Parágrafo Único - Em nenhuma hipótese o Patrimônio Social poderá ser partilhado entre os Associados.

Art. 57 - Fica eleito o foro da Comarca de Ilhéus, Estado da Bahia, para dirimir todas as questões oriundas deste estatuto Social, excluindo se qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Art. 58 - O loteamento não se responsabilizará por quaisquer espécies de danos decorrentes de roubo, furto, incêndio e acidentes nos lotes e suas respectivas residências bem como nas áreas de uso comum.

Art. 59 - o presente estatuto Social foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 04 de fevereiro de 2024 e entrou em vigor em imediato a sua aprovação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Ilhéus, 12 de março de 2024.

Tabelionato de Notas
de Ilhéus

HERMÂNO OLIVEIRA DOS REIS
Presidente

Tabelionato de Notas
de Ilhéus

MARCOS ANTONIO SANTOS DE SANTANA
Advogado
OAB/BA 76.165



Vivian Boechat Cabral Carvalho - Tabelã
Rua Antônio Lavigne de Lemos, 27/33
Contato: 73 3231-7280 | contato@cartoriodelheus.com.br

Beatriz Carmo dos Santos
Escritor Autorizada
Tabelionato de Notas de Ilhéus

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) assinatura(s) de:
HERMÂNO OLIVEIRA DOS REIS.....

Ilhéus, 27 de Agosto de 2024

Em Test.

BEATRIZ CARMO DOS SANTOS
ESCREVENTE AUTORIZADA

Selo: 2389.AB451942-1 - Valor: R\$ 6,60

Consulte em:

www.tjba.jus.br/autenticidade



Vivian Boechat Cabral Carvalho - Tabelã
Rua Antônio Lavigne de Lemos, 27/33
Contato: 73 3231-7280 | contato@cartoriodelheus.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) assinatura(s) de:
MARCOS ANTONIO SANTOS DE SANTANA.....

Ilhéus, 28 de Agosto de 2024

Em Test.

LUCIELLI BISPO MOREIRA
ESCREVENTE AUTORIZADA

Selo: 2389.AB453444-7 - Valor: R\$ 6,60

Consulte em: www.tjba.jus.br/autenticidade

