

CAPÍTULO I - Da Denominação Social, Sede, Foro, Objeto e Prazo de Duração.

Artigo 1º - Nos termos dos artigos 53 a 61 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), fica denominada ASSOCIAÇÃO JARDIM RESIDENCIAL CASTANHEIRA a presente associação civil, sem fins lucrativos ou econômicos, que se regerá por este Estatuto Social, pelo Regimento Interno e pelas demais disposições legais e normativas aplicáveis

Artigo 2º - A Associação tem sede e foro no município de Sorocaba, Estado de São Paulo, na Rua Lituânia nº 870, Jardim Pagliato - CEP 18045-521.

Artigo 3º - A Associação tem por objetivos:.

I - zelar pelo cumprimento deste Estatuto, do Regimento Interno e demais normas aprovadas em Assembleia Geral;

II - realizar serviços de portaria, limpeza e conservação das áreas internas do residencial, do muro que delimita o loteamento, bem como das áreas públicas sob responsabilidade da Associação.;

III - analisar e emitir parecer sobre os projetos arquitetônicos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no Jardim Residencial Castanheira, limitando-se à verificação do atendimento às normas internas e padrões definidos no Regimento Interno, sem prejuízo da competência dos órgãos públicos municipais para aprovação das respectivas obras.

IV - promover a defesa administrativa, judicial ou em outras instâncias dos interesses dos associados, inclusive em relação às áreas públicas sob sua responsabilidade;

V - promover e organizar atividades sociais, culturais, esportivas e de lazer, bem como incentivar a convivência, a solidariedade, a confraternização e o bom relacionamento entre os associados.

VI - arrecadar dos associados as contribuições ordinárias e extraordinárias necessárias à manutenção dos serviços prestados, incluindo despesas com pessoal próprio ou terceirizado e demais custos administrativos do residencial.

Parágrafo único - A Associação poderá contratar profissionais, empresas especializadas ou prestadores de serviço para a execução de suas responsabilidades.

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

CAPÍTULO II - Dos Integrantes da Associação.

Artigo 5º - São integrantes da Associação todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos de domínio útil sobre imóveis localizados no loteamento denominado Jardim Residencial Castanheira.

§1º - Os compromissários compradores preponderam sobre os proprietários de domínio, assim como os cessionários ou promissários cessionários preponderam sobre os cedentes ou

promitentes cedentes, exclusivamente para fins de exercício dos direitos associativos e de voto, sem prejuízo do direito de propriedade do titular registral.

§2º - A exclusão de associados ocorrerá somente com a perda da condição de proprietário, compromissário comprador, cessionário ou adquirente, a qualquer título, dos direitos sobre os lotes que compõem o loteamento Jardim Residencial Castanheira.

Artigo 6º - São direitos dos integrantes da Associação:.

I - Frequentar a sede da Associação e demais dependências permitidas, usufruindo de todos os direitos e benefícios previstos neste Estatuto e no Regimento Interno;

II - Apresentar sugestões à Diretoria Executiva visando ao aprimoramento das atividades da Associação.

III - Participar, como convidados e ouvintes, das reuniões do Conselho Fiscal e da Diretoria Executiva, podendo se manifestar quando autorizados;

IV - Participar das Assembleias Gerais, com direito a votar e ser votado.

Parágrafo primeiro - No caso de pessoa jurídica, os direitos associativos serão exercidos por seus representantes legais constantes do contrato social ou estatuto, ou por procuradores legalmente constituídos com poderes específicos para tal fim.

Parágrafo Segundo - Nos termos do artigo 54 do Código Civil, que permite à associação estabelecer regras sobre seu funcionamento, fica vedada a concessão de procurações para representação em Assembleias Gerais a prestadores de serviços da Associação, com vínculo direto ou indireto.

Artigo 7º - São deveres dos integrantes da Associação:.

I - Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto, o Regimento Interno e as demais normas da Associação;

II - Acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e da Diretoria Executiva;

III - Pagar pontualmente as contribuições ordinárias e extraordinárias previstas no Artigo 3º, inciso VI.

IV - Zelar pelo patrimônio moral e material da Associação;

V - Desempenhar, quando nomeado, as funções atribuídas pela Diretoria Executiva, especialmente em Comissões de Trabalho e Comissão Disciplinar Permanente.

Parágrafo único - Os associados não respondem, de forma pessoal, pelas obrigações assumidas pela Associação.

CAPÍTULO III - Dos Órgãos da Associação.

Artigo 8º - A Associação possui os seguintes órgãos:.

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

Parágrafo único - Compete a todos os órgãos da Associação, no âmbito de suas atribuições estatutárias, conjugarem esforços para o cumprimento dos objetivos associativos.

Artigo 9º - Os cargos da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal serão exercidos de forma gratuita, sendo vedado o recebimento de qualquer remuneração, vantagem econômica ou financeira pelo exercício da função.

§1º - O Diretor-Presidente fará jus à isenção integral da contribuição associativa ordinária durante o período de exercício do mandato.

§2º - Os cargos de Diretor Financeiro e Diretor Administrativo farão jus à isenção parcial da contribuição associativa ordinária, limitada a 50% (cinquenta por cento) de seu valor mensal, durante o período de exercício do mandato.

§3º - As isenções previstas nos parágrafos anteriores serão limitadas ao valor correspondente à contribuição de uma unidade de lote original autônoma, não sendo cumulativas nem extensíveis a outras unidades eventualmente pertencentes ao mesmo associado.

§4º - A isenção de que trata este artigo não constitui remuneração, benefício pessoal ou vínculo empregatício, mantendo-se a natureza voluntária, honorífica e não profissional dos cargos eletivos.

§5º - Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal não responderão pessoalmente pelas obrigações assumidas no exercício regular de suas funções, salvo nos casos de dolo, má-fé ou infração à lei ou ao Estatuto.

§6º - A Associação arcará com os custos judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios decorrentes de ações movidas contra membros da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal, desde que relacionadas ao exercício regular e legítimo de suas atribuições, sem dolo, má-fé ou infração à lei ou ao Estatuto.

§7º - A cobertura dos custos mencionados no parágrafo anterior dependerá de deliberação da Assembleia Geral, salvo nos casos em que a defesa jurídica for indispensável para proteger os interesses institucionais da Associação, mediante justificativa formal da Diretoria Executiva.

Seção I - Das Assembleias Gerais.

Artigo 10 - Conceito e Integração.

A Assembleia Geral é o órgão soberano da Associação, integrada por todos os associados quites com suas obrigações estatutárias, financeiras e no gozo de seus direitos civis e associativos.

Artigo 11 - Assembleias Ordinárias.

A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente:.

I - anualmente, entre os meses de março e abril, para:.

a) apreciar e deliberar sobre o Relatório Anual de Atividades e as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior, acompanhados do parecer do Conselho Fiscal;

b) apreciar e aprovar o Plano Anual de Trabalho e seu respectivo orçamento.

II - bianualmente, para eleger os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal.

§1º - A Assembleia referida no inciso II realizar-se-á na segunda-feira da segunda semana do mês de dezembro do respectivo ano eleitoral.

§2º - Excepcionalmente, para adequar o início do exercício social e do mandato eletivo ao ano civil, será realizada Assembleia Geral Ordinária no dia 09 de fevereiro de 2026, segunda-feira, destinada à eleição da nova Diretoria Executiva e dos membros do Conselho Fiscal.

§3º - O exercício social da Associação corresponde ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, coincidindo com o ano civil.

§4º - A elaboração e apresentação do relatório anual de atividades e das demonstrações financeiras do exercício anterior constituem dever da Diretoria Executiva responsável por aquele exercício, cabendo ao Conselho Fiscal da correspondente gestão emitir o parecer referido no inciso I, alínea "a".

Artigo 12 - Assembleias Extraordinárias.

A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá sempre que convocada na forma prevista neste Estatuto para:.

I - Alterar e reformar o Estatuto Social após parecer do Conselho Fiscal;

II - Criar e alterar o Regimento Interno;

III - Apreciar e modificar, total ou parcialmente, as deliberações já tomadas pelo Conselho Fiscal e pela Diretoria Executiva;

IV - Aprovar as despesas de manutenção ou investimentos em benfeitorias de caráter extraordinário, fixando as respectivas contribuições suplementares dos associados;

V - Deliberar sobre a dissolução da Associação;

VI - Deliberar sobre o impeachment dos membros dos demais órgãos da Administração, nos casos de improbidade administrativa ou violação ao Estatuto;

VII - Eleger nova Diretoria Executiva ou novo Diretor-Presidente, nas situações previstas no Artigo 26;

VIII - Deliberar sobre alienação dos bens da Associação e constituição de ônus reais sobre eles, após parecer do Conselho Fiscal e da Diretoria Executiva;

IX - Deliberar sobre proposições apresentadas pela Diretoria Executiva, incluindo planos de ação, projetos e medidas a serem executadas;

X - Deliberar sobre a utilização do Fundo de Reserva ou, quando este for utilizado em situação emergencial, referendar sua aplicação. Neste caso, a Assembleia deverá ser convocada no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados a partir do evento que motivou a utilização do Fundo.

XI - Deliberar sobre a rescisão antecipada de contratos de serviços essenciais contínuos, quando não fundamentada em justa causa, nos termos deste Estatuto.

Artigo 13 - Quórum, Votação e Efeitos das Deliberações.

§1º - A Assembleia Geral instalar-se-á em primeira convocação com metade mais um dos associados adimplentes; em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

§2º - A deliberação referente aos assuntos elencados nos incisos I, IV e VI do Artigo 12 será tomada por maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos votos dos associados presentes, com quórum de no mínimo 1/2 (metade) do total dos associados.

§3º - A deliberação sobre a matéria do inciso V do Artigo 12 (dissolução) requer aprovação por 2/3 (dois terços) dos presentes em Assembleia que conte com quórum mínimo de 2/3 do total de associados.

§4º - Nos demais casos, as decisões serão tomadas por maioria simples (metade dos votos presentes mais um).

§5º - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam todos os associados e os demais órgãos da Associação, inclusive os ausentes.

§6º - As decisões das Assembleias Gerais somente poderão ser modificadas por novas Assembleias, convocadas especialmente para esse fim.

Artigo 14 - Convocação das Assembleias Gerais.

As Assembleias Gerais Ordinárias serão obrigatoriamente convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal, mediante edital que mencionará dia, hora, local e modalidade de realização, bem como a ordem do dia a ser debatida.

As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas tanto pela Diretoria Executiva quanto pelo Conselho Fiscal, observando-se as mesmas formalidades do edital.

§1º - O edital de convocação deverá ser obrigatoriamente divulgado com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos da data de realização da Assembleia, por meio de e-mail enviado a todos os associados, podendo ser complementado por outros meios eletrônicos de comunicação, de forma a assegurar ampla ciência a todos os associados.

§2º - O edital deverá, obrigatoriamente, estabelecer dois horários para a instalação da Assembleia, ambos no mesmo dia: o primeiro para instalação com quórum qualificado; e o segundo, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes, salvo disposição diversa prevista neste Estatuto.

§3º - As Assembleias Gerais serão obrigatoriamente convocadas sempre que houver requerimento escrito de, no mínimo, 1/5 (um quinto) dos associados, dirigido ao Presidente do Conselho Fiscal, que deverá providenciar a convocação nos termos deste Estatuto.

§4º - A convocação dessas Assembleias poderá ter como finalidade a apreciação e deliberação sobre quaisquer assuntos de interesse dos associados, observados os requisitos formais de convocação previstos neste Estatuto, em conformidade com o artigo 59 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

Artigo 15 - Modalidades de Realização das Assembleias Gerais.

As Assembleias Gerais poderão ser realizadas de forma presencial, híbrida ou totalmente virtual, observados os seguintes requisitos:.

I - Convocação formal nos termos deste Estatuto;

II - Assegurada a identificação inequívoca dos participantes e o registro de presença, inclusive nos meios eletrônicos utilizados;

III - Garantido o direito à manifestação oral e ao voto, em igualdade de condições entre todos os participantes, nos termos da Lei nº 14.309/2022;

IV - Utilização de plataforma eletrônica segura e acessível, que assegure:.

a) a integridade, autenticidade e inviolabilidade dos votos e das deliberações, sob pena de nulidade;

b) o registro eletrônico e arquivamento auditável das decisões e votações;

c) o acesso gratuito, público e não discriminatório a todos os associados, vedada a utilização de plataformas que exijam pagamento, cadastro restrito ou requisitos técnicos que impeçam a ampla participação;

d) a disponibilização prévia de instruções claras sobre o acesso e funcionamento da plataforma utilizada.

§1º - As Assembleias realizadas de forma virtual ou híbrida, quando observados os requisitos deste artigo, produzirão os mesmos efeitos jurídicos e estatutários das presenciais, desde que lavrada a ata correspondente e arquivados os registros digitais de deliberação.

§2º - A convocação da Assembleia deverá indicar expressamente a modalidade de realização (presencial, híbrida ou virtual), informando também o link de acesso, as orientações técnicas e os canais de suporte para garantir a plena participação de todos os associados.

§3º - Os registros eletrônicos das assembleias virtuais e híbridas deverão ser mantidos sob guarda da Associação pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, para fins de auditoria, verificação e eventual impugnação.

Artigo 16 - Horários Permitidos e Datas Vedadas.

§1º - As Assembleias Gerais deverão ter início entre 19h00 e 20h00 em dias úteis ou aos sábados no período da manhã (entre 9h00 e 10h00).

§2º - É vedada a realização de Assembleias Gerais:.

I - em feriados;

II - nas vésperas de feriados;

III - nos dias imediatamente posteriores a feriados, quando estes sejam contíguos a fins de semana ou tradicionalmente considerados emendáveis.

Artigo 17 - Suspensão e Retomada de Assembleias.

§1º - As Assembleias poderão ser suspensas em seu curso, quando deliberar a maioria simples dos presentes. Nessa hipótese, a própria assembleia designará a data, o horário e a modalidade para sua continuidade, observados o prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos e as restrições previstas no Artigo 16, §§1º e 2º.

§2º - A suspensão não poderá exceder o prazo de 60 (sessenta) dias corridos e deverá constar de ata parcial, na qual serão registradas as deliberações já ocorridas, as pendências remanescentes e a justificativa da suspensão.

§3º - Nessa hipótese, será dispensada a publicação de novo edital, bastando comunicação formal da Diretoria Executiva aos associados, por e-mail ou outro meio eletrônico previsto neste Estatuto, informando a data, o horário e a modalidade da retomada.

Artigo 18 - Direção e Secretaria das Assembleias.

As Assembleias Gerais serão abertas pelo Presidente do Conselho Fiscal ou seu substituto legal e presididas por um associado escolhido entre os presentes, por votação ou aclamação.

Parágrafo único - O Presidente eleito convidará um Secretário de Mesa e, se necessário, escrutinadores para auxiliarem nos trabalhos.

Artigo 19 - Registro das Deliberações.

Os trabalhos da Assembleia serão registrados em Ata, lavrada pelo Secretário de Mesa, assinada pelo Presidente da Assembleia e pelo Secretário de Mesa, sendo aprovada na própria reunião ou até a reunião subsequente.

Artigo 20 - Votação e Escrutínio.

Cada lote confere ao seu titular um voto nas Assembleias Gerais.

§1º - Não terão direito a voto os associados em débito com suas obrigações para com a Associação.

§2º - É permitido o voto por procuração, desde que o procurador represente apenas um associado e apresente instrumento com poderes específicos.

§3º - Apenas associados devidamente inscritos na Associação até 48 horas antes da Assembleia poderão votar ou ser votados.

§4º - A eleição dos membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal será realizada por escrutínio secreto. As demais deliberações poderão ocorrer por aclamação, voto aberto ou conforme definido pela própria Assembleia.

Artigo 21 - Aprovação das Contas.

A aprovação das contas da Associação somente poderá ocorrer em Assembleia Geral com quórum deliberativo, após apresentação completa do relatório financeiro e assegurado o direito de manifestação oral dos associados presentes.

§1º - É vedada a aprovação tácita ou presumida das contas em razão da ausência ou do silêncio dos associados.

§2º - É proibida a aprovação das contas por meio eletrônico informal, incluindo e-mail, aplicativos de mensagem ou outro meio que não constitua Assembleia convocada formalmente nos termos deste Estatuto.

§3º - A Diretoria Executiva deverá garantir, durante a assembleia, espaço para manifestação oral dos associados antes da votação das contas.

Seção II - Da Diretoria Executiva.

Artigo 22 - A Diretoria Executiva é o órgão de gestão administrativa e operacional da Associação, com amplos poderes para a prática dos atos necessários ao cumprimento de suas atribuições estatutárias. É composta por três (3) associados, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, para mandato de dois (2) anos, sendo os cargos assim distribuídos:

I - Diretor-Presidente;

II - Diretor Administrativo;

III - Diretor Financeiro.

§1º - Nenhum membro da Diretoria Executiva poderá exercer o mesmo cargo ou qualquer outro cargo da Diretoria Executiva por mais de dois (2) mandatos consecutivos, computando-se para este limite qualquer período de mandato, ainda que parcial.

§2º - A Diretoria Executiva poderá nomear Comissões de Trabalho para atribuições específicas, bem como instituir Comissão Permanente Disciplinar, cujas atribuições e funcionamento serão definidos no Regimento Interno.

§3º - À Comissão Permanente Disciplinar, quando instituída, caberá apurar condutas incompatíveis com este Estatuto ou com o Regimento Interno, devendo recomendar as sanções cabíveis.

§4º - A nomeação de qualquer comissão ou comitê deverá ser formalizada mediante divulgação simples à comunidade, por meio de boletim, circular, meio eletrônico ou outro canal informativo oficial da Associação.

Artigo 23 - Compete à Diretoria Executiva a prática de todos os atos de gestão administrativa, operacional, financeira e social da Associação, incumbindo-lhe, especialmente:.

I - Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, do Regimento Interno e das deliberações das Assembleias Gerais;

II - Promover e estimular o desenvolvimento das atividades sociais, culturais, esportivas e administrativas, adotando as providências necessárias ao pleno funcionamento da Associação e à consecução de seus objetivos;

III - Promover a arrecadação das contribuições e demais valores devidos pelos associados, nos termos deste Estatuto e do Regimento Interno;

IV - Efetuar, pontualmente, os pagamentos de responsabilidade da Associação;

V - Elaborar e encaminhar ao Conselho Fiscal, até o dia 31 (trinta e um) de janeiro, para análise e parecer, o Relatório Anual de Atividades, a prestação de contas, o balanço as demonstrações financeiras do exercício anterior, o Plano Anual de Trabalho e seu respectivo orçamento.;

VI - Nomear Comissões de Trabalho, com funções e atribuições previamente definidas, podendo substituir ou dispensar seus membros a qualquer tempo, por decisão do Diretor-Presidente;

VII - Admitir e demitir empregados, observada a legislação aplicável;

VIII - Encaminhar às autoridades competentes sugestões ou pedidos relativos à segurança, trânsito e demais assuntos de interesse do loteamento, bem como comunicar-lhes ocorrências internas relevantes.

Parágrafo único - Compete à Diretoria Executiva informar as autoridades competentes sobre problemas estruturais dos bens públicos sob responsabilidade da Associação e outros que extrapolem a sua competência.

Artigo 24 - A representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial da Associação será exercida pelo Diretor-Presidente, em conjunto com qualquer dos demais Diretores.

§1º - Na ausência ou impedimento do Diretor-Presidente, o Diretor Administrativo exercerá as competências previstas no Artigo 28, inciso II, mantendo o requisito de conjunção com outro Diretor para atos de representação legal conforme o caput deste artigo.

§2º - A Diretoria Executiva poderá nomear procuradores, com poderes específicos, para representar a Associação judicial ou extrajudicialmente, inclusive perante instituições financeiras.

§3º - Os mandatos outorgados com cláusula 'ad judícia' terão validade até sua revogação ou até o término da demanda para a qual foram concedidos. Os demais mandatos terão validade até o dia 31 (trinta e um) de dezembro do ano de sua emissão ou, improrrogavelmente, até o término do mandato da Diretoria que os concedeu, prevalecendo o menor prazo.

§4º - A constituição de procuradores observará, obrigatoriamente, a forma de representação prevista no caput deste artigo.

Artigo 25 - A Diretoria Executiva reunir-se-á:.

I - Ordinariamente, uma vez por mês;

II - Extraordinariamente, sempre que convocada pelo Diretor-Presidente ou pela maioria de seus membros.

§1º - As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos Diretores presentes, incluído o voto do Diretor-Presidente.

§2º - Em caso de empate, caberá ao Diretor-Presidente o voto de qualidade.

§3º - As reuniões poderão ser realizadas presencialmente ou por meio eletrônico, desde que assegurada a identificação dos participantes e a gravação ou registro adequado das deliberações.

Artigo 26 - Ocorrendo renúncia coletiva ou cassação do mandato da Diretoria Executiva, assumirá temporariamente a direção da Associação o Presidente do Conselho Fiscal, até a posse da nova Diretoria, a ser eleita no prazo máximo de 30 (trinta) dias, por Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

§1º - Na hipótese de renúncia do Diretor-Presidente, assumirá interinamente a função o Diretor Administrativo, até a posse do novo Diretor-Presidente, a ser eleito em Assembleia Geral convocada no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§2º - Na renúncia ou cassação de qualquer outro Diretor, o Diretor-Presidente indicará um substituto, cujo nome deverá ser referendado por Assembleia Geral Extraordinária convocada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da vacância do cargo.

Artigo 27 - Compete ao Diretor-Presidente:.

I - Representar a Associação, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, em conjunto com qualquer dos demais Diretores;

II - Representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Fiscal, podendo indicar outro Diretor para prestar esclarecimentos;

III - Convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva;

IV - Rubricar todos os livros pertinentes à Diretoria Executiva e assinar as atas das reuniões, o balanço anual e as demonstrações financeiras;

V - Assinar, juntamente com o Diretor Financeiro, documentos que envolvam transações patrimoniais e responsabilidade financeira, incluindo cheques, transferências eletrônicas, Pix, contratos, escrituras, termos de doação, documentos de alienação de bens e quaisquer outros meios de movimentação bancária ou transferência de propriedade;

VI - Autorizar, por escrito, juntamente com o Diretor Administrativo ou com o Diretor Financeiro, a contratação de quaisquer despesas em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas; sendo também de sua competência autorizar a contratação de terceiros para a execução de serviços que a Associação esteja obrigada a prestar, nos termos deste Estatuto.

VII - Elaborar, em conjunto com os demais membros da Diretoria: o Relatório Anual de Atividades, a prestação de contas, incluindo as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras para o exercício seguinte;

VIII - Nomear e dispensar membros das Comissões de Trabalho e da Comissão Permanente Disciplinar, quando instituída, conforme procedimento estabelecido no Regimento Interno.

IX - Nomear, em conjunto com outro Diretor, procuradores para representar a Associação judicial e extrajudicialmente.

Artigo 28 - Compete ao Diretor Administrativo:.

I - representar a Associação, ativa ou passivamente, em conjunto com o Diretor-Presidente;

II - substituir os Diretores Presidente e Financeiro, em caso de vaga ou impedimento;

III - assinar, na ausência ou impedimento do Diretor Financeiro, conjuntamente com o Diretor-Presidente, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, instrumentos de crédito e de pagamento (tais como transferências eletrônicas, Pix, cartões de débito/crédito) e quaisquer outros meios de movimentação bancária;

IV - organizar e dirigir todos os serviços administrativos;

V - promover a lavratura e subscrição das atas das reuniões da Diretoria;

VI - manter sob sua responsabilidade todo o arquivo de documentos e os livros da Associação, podendo fazê-lo por meio eletrônico;

VII - nomear e demitir funcionários, *ad referendum* da Diretoria;

VIII - encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da Associação, em especial os relacionados a recursos humanos, transporte, manutenção, esporte, lazer e assuntos de caráter social;

IX - organizar e dirigir todos os serviços necessários para etiquetar, com o número de patrimônio, os bens móveis, imóveis e outros de propriedade da Associação, bem como sugerir à Diretoria a forma de conservação das áreas verdes e das construções nas áreas de lazer ou das áreas administradas pela Associação, cadastrando-as;

X - sugerir, idealizar, estabelecer e fazer cumprir as regras e normas relativas ao esporte, lazer e a todo evento patrocinado pela Associação.

Artigo 29 - Compete ao Diretor Financeiro:.

I - Representar a Associação, ativa e passivamente, em conjunto com o Diretor-Presidente;

II - Organizar e dirigir a tesouraria e as finanças da Associação;

III - Promover a arrecadação das contribuições e demais receitas;

IV - Assinar, juntamente com o Diretor-Presidente, documentos que envolvam transações patrimoniais e responsabilidade financeira, incluindo cheques, instrumentos de crédito e de pagamento (tais como transferências eletrônicas, Pix, cartões de débito/crédito), contratos e quaisquer outros meios de movimentação bancária.

V - Zelar pela guarda e aplicação dos recursos financeiros, mantendo em caixa apenas o valor necessário à movimentação corrente;

VI - Coordenar a escrituração contábil e financeira da Associação;

VII - Efetuar pagamentos a prestadores de serviços e fornecedores;

VIII - Realizar a cobrança administrativa e judicial de créditos devidos à Associação;

IX - Apresentar mensalmente à Diretoria Executiva o balancete e a relação de compromissos financeiros;

X - Assinar as Demonstrações Financeiras anuais, juntamente com o Diretor-Presidente.

Artigo 30 - Das Comissões.

As Comissões de Trabalho e Comissão Permanente Disciplinar são órgãos auxiliares da Diretoria Executiva, com funções específicas definidas no ato de sua criação, cujos membros serão nomeados e poderão ser dispensados, a qualquer tempo, pelo Diretor-Presidente, *ad referendum* da Diretoria Executiva.

§1º - As Comissões serão compostas por associados, em número definido pelo Diretor-Presidente, que também indicará o coordenador.

§2º - Compete ao coordenador organizar e dirigir os trabalhos da Comissão, reportando-se ao Diretor-Presidente ou a quem este indicar.

§3º - As Comissões não possuem poderes de representação legal da Associação.

§4º - As Comissões se extinguirão automaticamente com o término do mandato da Diretoria Executiva que as nomeou.

Seção III - Do Conselho Fiscal.

Artigo 31 - O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros efetivos e 1 (um) suplente, todos associados eleitos pela Assembleia Geral para mandato de 2 (dois) anos.

§1º – O Conselho Fiscal elegerá, dentre seus membros efetivos, um Presidente, ao qual competirá coordenar seus trabalhos.

§2º – O suplente substituirá qualquer membro efetivo em caso de impedimento, ausência ou vacância, pelo período necessário.

Artigo 32 - Compete ao Conselho Fiscal:.

I - Examinar, semestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, vistando-os e emitindo parecer;

II - Analisar, anualmente, o relatório de atividades, a prestação de contas, o balanço anual e o demonstrativo das receitas e despesas do exercício anterior, emitindo parecer conclusivo;

III - Vistar, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contratos cujo valor seja superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais); findo o prazo sem manifestação, considerar-se-á aprovado o contrato;

IV - Praticar todos os atos previstos em lei e neste Estatuto que sejam compatíveis com sua função fiscalizadora.

Parágrafo único - Para fins do inciso III, o prazo de 48 (quarenta e oito) horas será contado a partir da data de recebimento formal do documento ou minuta de contrato pelo Conselho Fiscal.

Artigo 33 - Não poderão ser eleitos membros do Conselho Fiscal:.

I - Os associados que tenham integrado a Diretoria Executiva no mandato imediatamente anterior;

II - Os associados que estejam impedidos por força das demais vedações previstas neste Estatuto, especialmente o Artigo 35.

CAPÍTULO IV - Das Eleições, Posse e Transmissão de Cargo.

Artigo 34 - Chapas para Eleição.

As chapas para eleição da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal deverão ser registradas na sede da Associação até 48 (quarenta e oito) horas antes da data da Assembleia Geral convocada para a eleição.

§1º - A chapa da Diretoria Executiva deverá conter 3 (três) integrantes para os cargos de Diretor-Presidente, Diretor Administrativo e Diretor Financeiro, conforme Artigo 22.

§2º - A chapa do Conselho Fiscal deverá conter 4 (quatro) integrantes, sendo 3 (três) para membros efetivos e 1 (um) para suplente, conforme Artigo 31.

Artigo 35 - É vedado que cargos da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal sejam ocupados, simultaneamente, por pessoas que mantenham entre si vínculo de propriedade comum ou relação familiar que caracterize núcleo de decisão ou interesse comum na gestão da Associação.

§1º - Presume-se configurada essa situação quando:.

I - houver titularidade, plena ou parcial, sobre o mesmo lote no Jardim Residencial Castanheira;

II - houver parentesco consanguíneo ou por afinidade até o terceiro grau entre ocupantes de cargos simultâneos;

III - ambos representarem a mesma pessoa jurídica associada.

§2º - Excepcionalmente, poderá a Assembleia Geral autorizar a candidatura de associados que, embora possuam vínculo familiar, comprovem ser proprietários de lotes distintos e independentes, sem comunhão patrimonial ou vínculo de subordinação entre si.

§3º - O objetivo deste artigo é prevenir a concentração de cargos e assegurar diversidade, equilíbrio e representatividade na gestão da Associação.

Artigo 36 - A posse dos membros eleitos da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal ocorrerá no primeiro dia útil do mês de janeiro do ano subsequente à eleição, mediante assinatura do Termo de Posse e do Termo de Transmissão de Acervo.

§1º - A posse fica condicionada à apresentação, pelo titular eleito, de documento hábil que comprove sua condição de integrante da Associação, nos termos deste Estatuto, seja como proprietário, compromissário comprador, cessionário ou promissário cessionário do lote, apto a demonstrar a legitimidade de sua representação e o exercício pleno dos direitos associativos.

§2º - Os documentos comprobatórios exigidos no §1º deverão ser apresentados à Associação até a data da posse, sob pena de impedimento automático da investidura no cargo.

§3º - A não apresentação da documentação obrigatória até a data da posse impedirá o empossamento do eleito.

I - No caso específico de impedimento do Diretor-Presidente eleito, o Diretor Administrativo eleito assumirá interinamente, aplicando-se, por analogia, o disposto no §1º do art. 25 deste Estatuto.

II - Nessa hipótese, deverá ser convocada Assembleia Geral para realizar nova eleição exclusivamente para o cargo de Diretor-Presidente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, permanecendo o Diretor Administrativo no exercício interino da função até a posse do novo eleito.

III - No impedimento de qualquer outro membro eleito, aplicar-se-á o regime de substituição previsto neste Estatuto.

§4º - Até a data da posse, a Diretoria Executiva em exercício permanecerá integralmente responsável pelos atos administrativos, financeiros, operacionais e patrimoniais da Associação, inclusive pela elaboração do relatório anual de gestão, das demonstrações financeiras e demais obrigações relativas ao exercício que se encerra em 31 de dezembro.

Artigo 37 - Ficaré inelegível, pelo prazo de 04 (quatro) anos, para qualquer cargo eletivo da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal:.

I - o associado que, tendo exercido funções na Diretoria Executiva, tiver suas contas reprovadas pela Assembleia Geral;

II - o associado destituído de cargo mediante processo de impeachment por ato de improbidade administrativa ou por violação aos dispositivos do Estatuto ou do Regimento Interno.

III - o associado que, na condição de membro da Diretoria Executiva, promover a contratação, substituição ou rescisão irregular de contratos de serviços essenciais, nos termos do Artigo 43, §7º deste Estatuto.

Parágrafo único - O período de inelegibilidade previsto neste artigo contar-se-á a partir da data da decisão da assembleia que desaprovar as contas ou da decisão que concluir o processo de destituição.

Artigo 38 - A Assembleia Geral Ordinária destinada à eleição da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal deverá ser convocada e realizada obrigatoriamente, no prazo estatutário, ainda que haja apenas uma chapa regularmente inscrita ou nenhuma chapa inscrita previamente, observado o disposto neste Estatuto.

§1º Não havendo inscrição de chapa no prazo previsto no §3º do artigo 34, será admitida, durante a realização da Assembleia, a formação e inscrição de chapa no próprio ato da eleição, desde que sejam observados todos os requisitos estatutários de elegibilidade.

§2º Na hipótese de haver apenas uma chapa regularmente inscrita, a eleição realizar-se-á normalmente em Assembleia Geral Ordinária, não podendo ser dispensada sob nenhum pretexto.

§3º Com fundamento no artigo 54, inciso V, da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), que confere às associações autonomia para definir o funcionamento de seus órgãos deliberativos, fica vedada a divulgação da composição de chapas no ato de convocação da Assembleia Geral destinada à eleição.

§4º A vedação prevista no parágrafo anterior tem por objetivo assegurar a igualdade de condições entre todos os interessados em participar do processo eleitoral, evitando favorecimentos indevidos e garantindo a lisura e a imparcialidade da disputa.

CAPÍTULO V - Da Administração Executiva

Artigo 39 - A Associação poderá contratar empresa administradora especializada para exercer funções executivas e administrativas, visando à gestão operacional de suas atividades, observadas as diretrizes e deliberações da Diretoria e da Assembleia Geral.

§1º - A empresa contratada deverá indicar preposto, pessoa física, que atuará como Administrador Executivo, responsável pela gestão operacional diária, sem vínculo empregatício com a Associação.

§2º - O contrato celebrado deverá definir, de forma expressa, as atribuições, metas, limites de alçada, autonomia técnica e forma de prestação de contas da empresa contratada.

§3º - O preposto indicado deverá possuir procuração outorgada pela empresa contratada, constando suas atribuições, poderes e responsabilidades, em conformidade com o contrato firmado.

§4º - A contratação referida neste artigo não exime a Diretoria de suas responsabilidades estatutárias, cabendo-lhe supervisionar e fiscalizar a execução dos serviços contratados.

Seção I - Das Alçadas e Movimentações Financeiras.

Artigo 40 - As movimentações financeiras da Associação observarão os limites e autorizações definidos neste artigo, visando à transparência e à segurança administrativa.

§1º - O Administrador Executivo poderá realizar pagamentos com assinatura individual, nos seguintes casos:.

I - Despesas ordinárias e recorrentes previstas no orçamento anual, até o limite de R\$ 5.000,00 por operação;

II - Pagamentos de contas de consumo regulares (água, energia elétrica, telefone, gás, internet);

III - Folha de pagamento de funcionários e respectivos encargos trabalhistas;

IV - Pagamentos decorrentes de contratos vigentes previamente aprovados, independentemente do valor individual da parcela.

§2º - Exigem assinatura conjunta do Administrador Executivo e de um Diretor estatutário:.

I - Despesas acima de R\$ 5.000,00 não enquadradas no §1º;

II - Primeiro pagamento de novos contratos;

III - Despesas extraordinárias ou não previstas no orçamento anual.

§3º - Exigem assinatura de dois Diretores estatutários:.

I - Pagamentos acima de R\$ 15.000,00;

II - Movimentações financeiras entre contas ou aplicações;

III - Operações de crédito, financiamentos ou alienações patrimoniais.

§4º - Os limites de alçada definidos neste artigo poderão ser ajustados por decisão da Assembleia Geral, mediante registro em ata.

§5º - Os pagamentos decorrentes de obrigações contratuais vigentes e aprovadas, ainda que acima da alçada individual, poderão ser realizados com assinatura individual do Administrador Executivo, desde que:

I - O contrato tenha sido previamente aprovado pela Diretoria ou pela Assembleia;

II - O valor esteja dentro do previsto contratualmente;

III - A Diretoria seja informada por meio de relatório mensal.

§6º - Os valores monetários mencionados neste artigo serão atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), ou outro que venha a substituí-lo oficialmente, tomando-se como base o valor vigente em 1º de janeiro de 2026.

A atualização será automática a cada 1º de janeiro, aplicando-se o INPC acumulado no exercício anterior, devendo o valor atualizado constar em ata da primeira reunião ordinária da Diretoria Executiva do ano e ser divulgado aos associados por meio oficial.

Seção II - Das Disposições Complementares.

Artigo 41 - A contratação da empresa administradora e a definição de seus honorários deverão ser aprovadas pela Diretoria e ratificadas pela Assembleia Geral, observando-se o disposto neste Estatuto.

Artigo 42 - Compete à Diretoria Executiva acompanhar o desempenho da empresa administradora e do Administrador Executivo, podendo rescindir o contrato em caso de descumprimento contratual, má gestão, irregularidades ou perda de confiança.

CAPÍTULO VI - Da Contratação de Serviços Essenciais.

Artigo 43 - Da Contratação e Substituição de Serviços Essenciais Contínuos.

A contratação, renovação ou substituição de empresas prestadoras de serviços essenciais e contínuos à Associação observará as disposições deste artigo, em razão de sua natureza estratégica e impacto direto na segurança, regularidade fiscal e continuidade operacional do Residencial.

§1º - Para os fins deste artigo, consideram-se serviços essenciais e contínuos:

I - Serviços de portaria, vigilância patrimonial e segurança privada;

II - Serviços de administração contábil, fiscal e tributária.

§2º - A contratação inicial ou a substituição de empresas prestadoras dos serviços referidos no **§1º** compete à Diretoria Executiva, mediante:.

I - Processo de cotação com, no mínimo, três propostas comerciais de empresas regularmente constituídas e habilitadas;

II - Análise da capacidade técnica, operacional e financeira das proponentes, incluindo comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;

III - Verificação de referências comerciais e histórico de prestação de serviços similares;

IV - Apresentação do resultado do processo de seleção ao Conselho Fiscal, para emissão de parecer prévio à formalização do contrato.

§3º - A renovação contratual de empresas que já prestam os serviços essenciais à Associação, nas mesmas condições ou com reajustes contratuais previstos, dispensa o processo de cotação referido no **§2º**, desde que a empresa mantenha regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, e não haja registro de descumprimento contratual relevante.

§4º - A rescisão antecipada de contratos vigentes com empresas prestadoras dos serviços essenciais referidos no **§1º**, quando não motivada por justa causa contratual ou legal, dependerá de prévia autorização da Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim.

§5º - Configuram justa causa para rescisão unilateral pela Diretoria Executiva, independentemente de autorização da Assembleia Geral:.

I - Descumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais;

II - Irregularidades fiscais, trabalhistas ou previdenciárias que exponham a Associação a riscos jurídicos ou financeiros;

III - Recusa em cumprir obrigações legais, incluindo emissão de documentos fiscais, recolhimento de tributos e encargos trabalhistas;

IV - Comprometimento da segurança, saúde ou integridade dos associados, moradores ou funcionários;

V - Falência, recuperação judicial ou dissolução da empresa contratada;

VI - Perda de habilitação técnica ou legal para prestação dos serviços contratados.

§6º - Quando a rescisão ocorrer com fundamento no **§5º**, a Diretoria Executiva deverá:.

I - Documentar formalmente as irregularidades ou motivos que ensejaram a rescisão;

II - Comunicar imediatamente o Conselho Fiscal, apresentando a fundamentação e as provas pertinentes;

III - Submeter à ratificação da Assembleia Geral, na primeira reunião ordinária subsequente ou em até 90 (noventa) dias, a decisão de rescisão e os termos da nova contratação;

IV - Apresentar, para fins de transparência, no mínimo três propostas comerciais das empresas consultadas para substituição, com análise comparativa técnica e financeira.

§7º - A substituição de empresa prestadora de serviços essenciais sem justa causa documentada e sem prévia autorização da Assembleia Geral, nos termos deste artigo, caracteriza irregularidade administrativa grave, sujeitando o responsável:

I - À reprovação de contas pela Assembleia Geral;

II - À inelegibilidade para cargos da Diretoria Executiva ou Conselho Fiscal pelo prazo de 4 (quatro) anos, nos termos do Artigo 37 deste Estatuto;

III - À responsabilização pessoal por eventuais prejuízos financeiros comprovadamente causados à Associação em decorrência da substituição irregular.

§8º - Os contratos celebrados com empresas prestadoras de serviços essenciais deverão prever:

I - Prazo determinado, com possibilidade de renovação;

II - Cláusulas claras sobre rescisão, multas e responsabilidades das partes;

III - Garantias contratuais adequadas à natureza e ao valor dos serviços;

IV - Obrigatoriedade de manutenção de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante toda a vigência contratual.

§9º - A Diretoria Executiva deverá incluir no Relatório Anual de Atividades informações sobre a execução dos contratos de serviços essenciais, abrangendo avaliação de desempenho das empresas contratadas, cumprimento de obrigações contratuais, manutenção de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, e eventuais ocorrências relevantes verificadas durante o exercício.

CAPÍTULO VII - DA GESTÃO FINANCEIRA E CONTÁBIL.

Artigo 44 - As receitas da Associação são compostas por:.

I - Contribuições ordinárias, pagas pelos associados, calculadas por unidade de lote original autônoma da qual sejam proprietários, compromissários compradores ou cessionários, em valor fixado em moeda corrente nacional, destinadas à manutenção e ao funcionamento regular da Associação;

II - Contribuições extraordinárias, fixadas pela Assembleia Geral, conforme a finalidade e o orçamento aprovados para obras, melhorias ou benfeitorias não essenciais ao funcionamento regular da Associação;

Opção 1 - Manutenção do critério por metragem (modelo atual). Mantém o critério tradicional de rateio por área, considerado proporcional ao potencial de uso do lote e às despesas comuns. É o formato mais comum em loteamentos com lotes de tamanhos significativamente diferentes.

§1º - O cálculo das contribuições tratadas nos incisos I e II será realizado proporcionalmente à área de cada lote (m²), conforme metragem constante do registro imobiliário, de modo que

cada associado participe do custeio na proporção da dimensão de seu imóvel, observados os valores e reajustes fixados pela Assembleia Geral.

Opção 2 - Alteração para valor fixo por lote (modelo simplificado e igualitário).

§1º - O cálculo das contribuições tratadas nos incisos I e II será realizado em valor fixo por lote, independentemente de sua metragem, assegurando tratamento igualitário a todos os associados, ressalvadas eventuais contribuições extraordinárias específicas que, por sua natureza, justifiquem rateio diferenciado aprovado em Assembleia Geral.

III - Doações, legados e subvenções;

IV - Receitas provenientes de eventos, aplicações financeiras ou outras fontes compatíveis com a natureza e os objetivos da Associação.

V - Das contribuições ordinárias, oito por cento (8%) serão destinados à constituição de Fundo de Reserva, cuja finalidade é a cobertura de despesas emergenciais e de outras finalidades aprovadas pela Assembleia Geral.

Artigo 45 - As despesas da Associação classificam-se em ordinárias e extraordinárias.

§1º - Despesas ordinárias são aquelas necessárias à manutenção e ao funcionamento regular da Associação, compreendendo, entre outras:.

I - Pagamento de empregados próprios e de serviços prestados por terceiros contratados;

II - Aquisição de bens e materiais de consumo necessários às atividades e à administração;

III - Custos operacionais e administrativos;

IV - Serviços de manutenção e conservação de bens e áreas comuns;

V - Despesas de segurança, limpeza, jardinagem e similares;

VI - Despesas decorrentes de ações judiciais ou administrativas necessárias à defesa ou exercício dos direitos da Associação.

§2º - Despesas extraordinárias são aquelas que constituem melhorias, obras ou benfeitorias não essenciais ao funcionamento regular da Associação, incluindo:.

I - Obras de ampliação ou reforma de áreas comuns;

II - aquisições patrimoniais relevantes;

III - Investimentos que modifiquem ou ampliem a infraestrutura existente.

§3º - As despesas extraordinárias dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral, que estabelecerá a respectiva contribuição adicional específica para esse fim. Poderão ser classificadas como extraordinárias, por deliberação expressa da Assembleia, as despesas decorrentes de ações judiciais de grande vulto ou complexidade que demandem recursos além da capacidade do orçamento ordinário.

§4º - As despesas ordinárias serão custeadas com as receitas correntes da Associação, conforme orçamento anual aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 46 - Sempre que os recursos previstos no orçamento ordinário se revelarem insuficientes para cobrir as despesas ordinárias da Associação, a Diretoria Executiva deverá convocar Assembleia Geral, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, para deliberar sobre:.

I - Reajuste da contribuição ordinária dos associados;

II - Aprovação de eventual contribuição extraordinária de cobertura;

III - Alterações no orçamento anual;

IV - Medidas de contenção ou replanejamento financeiro.

§1º - Os reajustes anuais vinculados a índice oficial (como o INPC ou outro que venha a substituí-lo) poderão ser aplicados automaticamente, desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral.

§2º - Salvo o disposto no parágrafo anterior, fica vedado o aumento unilateral das contribuições ordinárias pela Diretoria Executiva sem prévia deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 47 - Em relação às despesas e contratações deverão ser observados:.

§1º Todos os pagamentos efetuados pela Associação deverão ser respaldados por documentos fiscais idôneos, aceitos pelo fisco e compatíveis com a natureza da despesa.

§2º É obrigatória a retenção e o recolhimento de todos os tributos devidos, bem como o cumprimento integral das obrigações acessórias pertinentes a cada operação.

§3º Fica vedado o pagamento a prestadores de serviços pessoa física mediante recibo simples, salvo quando se tratar de pequenas despesas devidamente comprovadas, respeitando-se limites e critérios estabelecidos no Regimento Interno.

§4º Para aquisição de bens e contratação de serviços, é obrigatória a obtenção de três orçamentos distintos, ressalvadas hipóteses de dispensa previstas no Regimento Interno para casos de pequeno valor. Fica expressamente vedado o fracionamento de despesas com o intuito de contornar esta exigência.

Artigo 48 - Do Registro de Ativos.

§1º A Associação manterá obrigatoriamente um Livro de Registro de Ativos, no qual deverão ser lançados todos os bens móveis e imóveis pertencentes à entidade, incluindo equipamentos, mobiliário, veículos e demais patrimônios relevantes.

§2º O Livro de Registro de Ativos deverá ser atualizado anualmente, registrando-se aquisições, alienações, baixas, depreciações e quaisquer alterações no patrimônio da Associação.

§3º O Livro de Registro de Ativos deverá estar disponível para consulta da Diretoria, do Conselho Fiscal e da Assembleia Geral, bem como para fins de auditoria e fiscalização contábil e tributária.

CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO.

Artigo 49 - O patrimônio da Associação é constituído por:.

I - Bens móveis e imóveis adquiridos por compra, doação, legado ou qualquer outra forma legal;

II - Recursos financeiros provenientes das contribuições dos associados e de terceiros;

III - Direitos e valores que venham a integrar o acervo patrimonial da Associação por qualquer meio legítimo.

Parágrafo único - A alienação, doação, cessão, permuta ou constituição de ônus reais sobre bens do patrimônio da Associação, bem como as transferências financeiras decorrentes de doação, dependerão de prévia autorização da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

A alienação de bens móveis, servíveis ou inservíveis, será disciplinada pelo Regimento Interno.

Artigo 50 - A Associação somente poderá ser dissolvida mediante deliberação de Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para esse fim, atendidos os quóruns previstos neste Estatuto.

Artigo 50 – A Associação somente poderá ser dissolvida mediante deliberação de Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para esse fim, atendidos os quóruns previstos neste Estatuto.

Parágrafo único – Deliberada a dissolução, a Assembleia definirá:

I – A eleição de um liquidante;

II – A destinação do patrimônio líquido, que será:

Primeiramente, utilizado para restituição aos associados, em valor atualizado, das contribuições por eles realizadas ao patrimônio da Associação;

O remanescente, destinado a outra associação civil, sem fins lucrativos ou econômicos, com objeto social compatível.

CAPÍTULO IX - DO EXERCÍCIO FISCAL E DO BALANÇO.

Artigo 51 - O exercício fiscal coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano. A proposta orçamentária anual, elaborada pela Diretoria Executiva, deverá conter a previsão de receitas, despesas e valores destinados ao fundo de reserva, sendo apresentada ao Conselho Fiscal até o dia 31 (trinta e um) de janeiro, para emissão de parecer e encaminhamento à Assembleia Geral.

Parágrafo único - Poderão ser elaborados balanços especiais sempre que o interesse da Associação assim exigir.

Artigo 52 - Caso a proposta orçamentária não seja apresentada em tempo hábil, o Conselho Fiscal poderá determinar a repetição do orçamento do exercício anterior, reajustado pelo INPC ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, *ad referendum* da Assembleia Geral.

Parágrafo único - A não aprovação da proposta orçamentária pela Assembleia Geral implicará a repetição do orçamento anterior, reajustado na forma do caput deste artigo.

Artigo 53 - Anualmente, em 31 de dezembro, será levantado o balanço anual, acompanhado da demonstração de receitas e despesas do exercício.

Artigo 54 - O orçamento poderá ser suplementado no decorrer do exercício, mediante proposta fundamentada da Diretoria Executiva, acompanhada da exposição da situação econômica e financeira da Associação, e após parecer do Conselho Fiscal, devendo ser referendado por Assembleia Geral convocada para este fim.

§1º - Havendo necessidade de acréscimo às despesas previstas, a Diretoria Executiva indicará a origem dos recursos para a cobertura.

§2º - Despesas decorrentes de serviços emergenciais não previstos, bem como o cumprimento de decisões judiciais que imponham pagamentos imediatos à Associação, poderão ser realizadas em caráter excepcional, até o limite do valor do fundo de reserva, desde que haja parecer favorável do Conselho Fiscal.

§3º - Para fins deste Estatuto, consideram-se despesas emergenciais aquelas que:.

I - sejam imprevistas e inadiáveis;

II - sejam indispensáveis à preservação da segurança das pessoas ou do patrimônio da Associação;

III - sejam necessárias para evitar a interrupção de serviços essenciais da Associação; ou.

IV - decorram de ordem judicial que exija cumprimento imediato.

§4º - Não se consideram emergenciais, para fins deste artigo, despesas relacionadas a obras, aquisições, melhorias ou serviços que possam aguardar deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

Artigo 55 - Os recursos da Associação não poderão ser aplicados em finalidades estranhas aos seus objetivos estatutários.

Artigo 56 - Os cargos previstos neste Estatuto serão exercidos por pessoas maiores de 18 (dezoito) anos que sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre imóveis localizados no Jardim Residencial Castanheira.

Parágrafo único - No caso de pessoa jurídica associada, seus direitos serão exercidos por representantes legais constantes de seus atos constitutivos, ou por procuradores com poderes específicos.

Artigo 57 - Da Guarda de Documentos, Atas e Acervo da Associação.

§1º A Associação manterá, obrigatoriamente, livro de atas próprio para o registro das Assembleias Gerais Ordinárias, Assembleias Gerais Extraordinárias e reuniões da Diretoria Executiva com o Conselho Fiscal, em formato físico e/ou digital, garantindo-se o acesso à Administração e ao Conselho Fiscal.

§2º Todo o acervo documental, contábil, técnico e patrimonial da Associação deverá ser mantido em condições adequadas de conservação, organização e acesso, competindo à Diretoria Executiva zelar por sua integridade e preservação.

§3º A cada troca de gestão, é obrigatório o termo formal de transmissão do acervo documental, contábil, técnico e patrimonial à nova Diretoria Executiva, com assinatura dos responsáveis, devendo ser entregue cópia desse termo ao Conselho Fiscal, para fins de acompanhamento e fiscalização.

Artigo 58 - Das Vedações por Conflito de Interesses e Nepotismo.

§1º É expressamente vedada a contratação, pela Associação, em qualquer modalidade (prestação de serviços, fornecimento, etc.) de membros da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal, bem como de empresas das quais sejam sócios, administradores ou tenham participação relevante, ressalvada deliberação expressa da Assembleia Geral, devidamente fundamentada na inexistência de alternativa mais vantajosa à Associação.

§2º É igualmente vedada a contratação, na qualidade de prestador de serviços ou fornecedor, de cônjuge, companheiro (a), ou parentes, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau, dos membros da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal, salvo deliberação nos termos do parágrafo anterior.

§3º A violação do disposto neste artigo caracteriza infração grave e sujeita o responsável às penalidades de destituição do cargo e inelegibilidade, sem prejuízo das sanções administrativas ou legais aplicáveis.

§4º As vedações ora previstas estão em consonância com o princípio da impessoalidade e da moralidade administrativa, conforme o disposto no artigo 37 da Constituição Federal, no que couber à Administração das associações civis.

Artigo 59 – O presente Estatuto foi aprovado pela Assembleia Geral realizada em ____ de _____ de 2025 e entra em vigor na data de sua aprovação, obrigando a todos os associados do Jardim Residencial Castanheira.

Parágrafo único – Após o registro, sua íntegra será encaminhada a todos os associados por correio eletrônico e permanecerá disponível para consulta na sede da Associação, em formato físico ou digital.

Disposição final – Ficam revogadas todas as disposições do estatuto anteriormente em vigor, bem como quaisquer normas internas que contrariem o presente texto estatutário.

RODRIGO RUIZ
Diretor Presidente

FÁBIO ANTÔNIO DOS SANTOS
Diretor Administrativo

ALEXANDRE TADEU DE LAURENTIS
DIRETOR FINANCEIRO

Bruno Luís de Moraes Del Cistia
OAB/SP 204.896