

# OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE BARUERI - SP

Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000/Pabx: (0XX11) 4195-8274  
CNPJ 05.641.292\0001-65

*Carlos Frederico Coelho Nogueira*  
Oficial



**CERTIFICA**, que o presente título foi protocolado sob o n. **118983** em 12/12/2014 e registrado em microfilme sob o n. **226677** nesta data, conforme segue:

Apresentante.....: ASSOCIACAO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI

Natureza do Título.....: ESTATUTO SOCIAL

Emolumentos do Oficial.....:	R\$	195,65
Emolumentos do Estado.....:	R\$	56,09
Contribuição Cart. Previdencia :	R\$	41,22
Custeio Registro Civil(Sinoreg) :	R\$	10,14
Fundo do Tribunal Justiça.....:	R\$	10,14
<b>TOTAL DOS EMOLUMENTOS :</b>	<b>R\$</b>	<b>313,24</b>

VALOR DO DEPÓSITO.....:		313,24
.....	R\$	0,00

Barueri, 17 de Dezembro de 2014.

ROBSON DE CASTRO  
Escrevente Autorizado

Contribuição ao Estado e Aposentadoria(IPESP), recolhidos na guia n. 238.

Declaro que nesta data, recebi uma via deste recibo, bem como o título a que se refere.

Nome.....: \_\_\_\_\_

End.....: \_\_\_\_\_

Ass.....: \_\_\_\_\_

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BARUERI - SP

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI, associação de fins não econômicos, com sede no Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Estrada do Jaguari, altura do número 1.137 - Bairro Fazendinha, neste ato representada, nos termos do artigo 29 de seu Estatuto Social, por seu Diretor Presidente, Sr. ALEXANDRE ALVES CARDOSO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 19.804.722-8, inscrito no CPF sob o n.º 135.386.098-10, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Piratuba n.º 324, Aldeia da Serra, CEP 06429-280, vem respeitosamente, à presença de V.Sa., requerer o registro do Estatuto Social e do Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI, para o que junta os documentos exigidos por lei.



Barueri, 05 de dezembro de 2014.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI

*Diretor Presidente  
Alexandre Alves Cardoso*

**21º Tabelião de Notas**  
São Paulo - Capital  
Luiz Alfonso Spagnuolo M. da S. - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONOMICO de: ALEXANDRE ALVES CARDOSO e ERIVELTO RODRIGUES, a qual confere com o valor depositado em cartório.

São Paulo, 11/12/2014 - 12:33:28  
Org: 74ERDA21 Em Testemunho da verdade.  
Total R\$ 9,00

HILTON BARBOSA DOS SANTOS - ESCRIVENTE

R. Libero Badur, 168 - CEP: 01009-020 - Centro - São Paulo - SP  
Tel: (11) 3281-8000 - Fax: (11) 3281-9301





"ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI"

Aos 05 dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatorze, com início às 14:00 horas, na sede da Associação, no Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Estrada do Jaguari, 1.137 - Bairro Fazendinha, reuniram-se em assembleia geral de constituição, os senhores membros fundadores da "ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI", a saber:

- a) **JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA.**, sediada na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Franca, n.º. 238, Bairro Residencial Tamboré, CEP 06458-220, CNPJ/MF sob n.º 13.918.327/0001-99, neste ato, representada por ALEXANDRE ALVES CARDOSO e ERIVELTO RODRIGUES, abaixo qualificados;
- b) **DURVAL RODRIGUES PAULO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º. 8.837.048 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 030.452.958-35, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Moema, n.170, cj. 106, Indianópolis, CEP: 04077-020;
- c) **ALEXANDRE ALVES CARDOSO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 19.804.722-8, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 135.386.098-10, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Piratuba n.º 324, Aldeia da Serra, CEP 06429-280; e
- d) **ERIVELTO RODRIGUES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º. 6.877.256 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 011.877.668-10, residente e domiciliado na Alameda Rouxinol, 10, Aldeia da Serra, Barueri.

Assumiu a presidência dos trabalhos, por aclamação unânime, Sr. Alexandre Alves Cardoso, já qualificado acima, convidando a mim, Sr. Durval Rodrigues Paulo, já qualificado acima, para secretário. A pedido do Presidente, li a ordem do dia, para a qual fora convocada esta Assembléia e que tem o seguinte teor: a) discussão e aprovação do Estatuto Social; b) Constituição definitiva da Associação, c) eleição da Diretoria Executiva e d) discussão e aprovação do Regimento Interno. Iniciando os trabalhos, o Presidente me solicitou que procedesse a leitura do Projeto do Estatuto Social, cujas cópias já haviam sido entregues aos presentes. Finda a leitura, o Presidente submeteu-o, artigo por artigo, à apreciação e discussão. Deliberações Tomadas por Unanimidade: (i) foi aprovada pela totalidade dos presentes, sem nenhuma reserva e/ou ressalva, a constituição da Associação de Moradores do Villas do Jaguari, a ser regida pelo Estatuto Social que faz parte integrante da presente como Anexo I, que foi lido e aprovado na sua integralidade; (ii) após a aprovação da constituição da Associação, foram eleitos para integrar a Diretoria Executiva, para um mandato de 02 (dois) anos: (a) o Sr. Alexandre Alves Cardoso, acima qualificado, para o cargo de Diretor Presidente cumulado com o cargo de Diretor Vice Presidente; (b) o Sr. Durval Rodrigues Paulo, já qualificado acima, para o cargo de Diretor Secretário; e (c) o Sr. Erivelto Rodrigues, já qualificado acima, para o cargo de Diretor Tesoureiro; (iii) em ato contínuo, foi lido e aprovado pela totalidade dos presentes, sem nenhuma reserva e/ou ressalva, o Regimento Interno da Associação de Moradores do Villas do Jaguari, o qual faz parte integrante da presente como Anexo II; e (iv) foi decidido que o Conselho Fiscal somente será instalado no ato de eleição do segundo mandato da Diretoria Executiva. Lavratura e Leitura da Ata: nada mais havendo a tratar, encerrou-se a Assembleia pelo tempo





necessário à lavratura desta ata no livro próprio, a qual, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

Santana de Parnaíba, 05 de dezembro de 2014.

Alexandre Alves Cardoso  
Presidente da Mesa

Durval Rodrigues Paulo  
Secretário da Mesa

  
  
Membros Fundadores

JAGUARI URBANISMO E DES. SPE LTDA.  
Alexandre Alves Cardoso e Erivelto Rodrigues

DURVAL RODRIGUES PAULO

ALEXANDRE ALVES CARDOSO

ERIVELTO RODRIGUES

  
Diretores Eleitos:

DURVAL RODRIGUES PAULO

ALEXANDRE ALVES CARDOSO

ERIVELTO RODRIGUES

Visto do Advogado:

  
Geórgia Valéria Fascina  
OAB/SP n.º 146.402



REGISTRO EM RCPJ - BARUERVSP  
 MICROFILME N. 226677

**21º Tabelião de Notas**  
 São Paulo - Capital  
 Luiz Affonso Spagnuolo Medeiros - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONOMICO de: ALEXANDRE ALVES CARDOSO (4 ATOS), DORIVAL RODRIGUES PAUL (3 ATOS) e ERIVELTO RODRIGUES (3 ATOS), a qual confere com padrão depositado em cartório.  
 São Paulo, 11/12/2014 - 12:56:27  
 Seg: F0920MC Em Testemunho da verdade.  
 Total R\$ 45,00

HILTON BARBERI PAUS, SÓCIO - ESCRIVENTE

R. Libero Badur, 201 - CEP: 01005-000 - Centro - São Paulo - SP  
 Tel: (11) 3291-8288 - Fax: (11) 3291-9201



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
 COMARCA DE BARUERI - SP

Al. Angélica 199 - Alphaville Barueri - CEP: 08855-000 - Tel: (0xx11) 4158-8274 - CNPJ: 08.941.323/0001-46  
 Prenotado sob nº 118.963 em 12/12/2014 e registrado em microfilme sob o nº 226.677 em 17/12/2014


*[Handwritten Signature]*  
 SÉRGIO RICARDO BAIFF  
 RICARDO DE CARVALHO

DEFIÉL  
 Carlos Frederico Coelho Nogueira  
 SUBSTITUTO DO OFICIAL  
 José Ricardo M. Braz

OFICIAL(S)	ESTADUAL	INSPETOR	INSCRIÇÃO	AUT. CARR.	DIAS JUR.	TOTALS
	188.65	56.29	41.22	10.14	0.00	313.24

Ata da Assembleia Geral de Constituição realizada em 05 de dezembro de 2014.

Lista de Presença

NOME:	ASSINATURA
JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA., neste ato, representada por ALEXANDRE ALVES CARDOSO e ERIVELTO RODRIGUES.	
DURVAL RODRIGUES PAULO, acima qualificado.	
ALEXANDRE ALVES CARDOSO, acima qualificado.	
ERIVELTO RODRIGUES, acima qualificado.	

**21º Tabelião de Notas**  
 São Paulo - Capital  
 Luiz Alberto Spagnuolo Martins - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONÔMICO de: ALEXANDRE ALVES CARDOSO (2 ATOS), ERIVELTO RODRIGUES (2 ATOS) e DURVAL RODRIGUES PAULO, a qual confere com padrão depositado em cartório.

São Paulo, 11/12/2014 - 13:01:02  
 Seg: 78271FBD Em Testemunho da verdade.  
 Total R\$ 22,50

HILTON BASSO DOS SANTOS - ESCRIVENTE

R. Libero Bularo, 306 - CEP: 01009-000 - Centro - São Paulo - SP  
 Tel: (11) 3281-4500 - Fax: (11) 3281-8671

**FIRMA 1**  
 1084AA577043

**FIRMA 2**  
 1084AA168136

**FIRMA 2**  
 1084AA168136



## "ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI"

(Instrumento Particular de Constituição)

## CAPÍTULO I

## DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVO

Artigo 1º - A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VILLAS DO JAGUARI, doravante denominada simplesmente ASSOCIAÇÃO, é uma associação de fins não econômicos, formada pelos membros fundadores, proprietários ou titulares de direitos relativos à aquisição dos lotes de terreno integrantes do loteamento denominado "VILLAS DO JAGUARI", com nome fantasia de "NOVA JAGUARI", situado no Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Estrada do Jaguari, altura do número 1.137 - Bairro Fazendinha, em fase de registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, junto à matrícula 129.225 ("Loteamento").

Artigo 2º - A ASSOCIAÇÃO, como pessoa jurídica de Direito Privado, constituída por prazo indeterminado, reger-se-á pelo presente Estatuto, bem como pelas normas de direito que lhe forem aplicáveis, tendo Foro jurídico na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, e sediada no Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Estrada do Jaguari, 1.137 - Bairro Fazendinha.

Artigo 3º - A ASSOCIAÇÃO tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados para, entre outras atividades, custeio, manutenção e operação, do sistema de fornecimento de água, tratamento e captação de esgoto, caso estes não sejam feitos por uma concessionária, preservação, manutenção, limpeza, segurança, melhoria de ocupação, melhoria nas características urbanísticas e ambientais, assegurando o uso adequado do "VILLAS DO JAGUARI", fiscalização, inclusive das restrições urbanísticas, promoção do desenvolvimento comunitário, das relações humanas, do meio ambiente, representando os interesses dos associados para tais desígnios e diligenciando para seu alcance perante seus membros ou perante terceiros, inclusive a Municipalidade de Santana de Parnaíba e demais poderes públicos estaduais ou federais, ou empresas concessionárias dos serviços públicos, bem como participação em outras Associações e/ou empresas.

§ 1º - Para atingir esses objetivos, poderá a ASSOCIAÇÃO contratar funcionários ou terceirizar os serviços.

§ 2º - No cumprimento de seus objetivos, a ASSOCIAÇÃO poderá representar os associados diretamente, perante autoridades e órgãos públicos municipais, estaduais e federais, bem como diante de quaisquer entidades privadas, promovendo, em Juízo ou fora dele, as ações e medidas que se tornem necessárias.

§ 3º - A ASSOCIAÇÃO terá um Regimento Interno que, aprovado pela Assembleia Geral, disciplinará o seu funcionamento.



Artigo 4º - A ASSOCIAÇÃO tem como objetivos:

- i. operar (diretamente ou através de empresas terceirizadas) os sistemas de fornecimento de água, tratamento e captação de esgoto do Loteamento, caso estes não sejam feitos por uma concessionárias públicas;
- ii. zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes, constantes no presente Estatuto, no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO e no Regulamento Interno do Loteamento;;
- iii. fiscalizar a realização de obras no Loteamento como forma de garantir que estejam em consonância com todas as restrições e condições estabelecidas neste Estatuto, no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO e no Regulamento Interno do Loteamento;
- iv. contratar o serviço de vigilância e outros de modo a aumentar a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;
- v. promover a manutenção e a limpeza das áreas verdes, das áreas de circulação e de lazer do Loteamento, caso esta manutenção não seja adequada por parte do Poder Público;
- vi. fiscalizar, em regime de melhores esforços, a prestação dos serviços públicos e privados a serem desenvolvidos no Loteamento, podendo, em sendo de seu interesse, intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços;
- vii. promover a representação dos associados nos termos deste Estatuto, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis na defesa dos interesses dos associados e em vista dos objetivos desta ASSOCIAÇÃO;
- viii. estabelecer o critério de rateio das contribuições associativas do Loteamento a serem custeadas por todos os associados e/ou beneficiários dos serviços por ela desenvolvidos;
- ix. promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial, aplicando, inclusive, as sanções decorrentes de seu inadimplemento;
- x. aprovar o Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO que disciplina as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio das contribuições associativas, as restrições, bem como outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;





- xi. zelar e contribuir para a preservação e reposição da fauna e da flora do Loteamento, inclusive nas áreas verdes, caso o Poder Público não o esteja fazendo de forma satisfatória;
- xii. assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seu Estatuto para o perfeito atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;
- xiii. desenvolver todas as demais atividades previstas e/ou decorrentes da interpretação dos dispositivos contidos no presente Estatuto.

## CAPÍTULO II DOS ASSOCIADOS

### Seção I - Da admissão, demissão, eliminação e exclusão

Artigo 5º - O quadro social da ASSOCIAÇÃO será constituído (a) por seus Membros Fundadores, com assento e direito de voto permanente na qualidade de Associados Fundadores, bem como (b) por todas as pessoas físicas ou jurídicas titulares de lotes e os compromissários compradores, cessionários, promitentes cessionários de direitos sobre os imóveis localizados no Loteamento, adquirentes de lotes no Loteamento ou sucessores desses adquirentes, que se associarem livremente à ASSOCIAÇÃO, designados Associados Titulares.

Artigo 6º - Os Associados Titulares poderão optar por ingressar no quadro social da ASSOCIAÇÃO ao adquirirem ou prometerem em caráter irrevogável adquirir a titularidade de direitos aquisitivos de um lote ou unidade residencial integrante do Loteamento.

Artigo 7º - A exclusão do Associado dar-se-á, automaticamente, quando houver justa causa, a qual se verifica na hipótese de morte física ou incapacidade civil não suprida do associado, na hipótese de o associado deixar de atender os requisitos exigidos para admissão, ou ainda, na hipótese de transferência de propriedade.

§ 1º - A eliminação será aplicada pela Diretoria Executiva ao Associado que infringir qualquer disposição legal ou estatutária, depois do infrator ter sido notificado por escrito.

§ 2º - O indiciado poderá recorrer à Assembleia Geral Extraordinária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 3º - O recurso terá efeito suspensivo até a realização da Assembleia.

§ 4º - A eliminação considerar-se-á definitiva se o Associado não tiver recorrido da penalidade, no prazo previsto no § 2º deste Artigo.

Artigo 8º - Os Associados poderão requerer sua demissão da ASSOCIAÇÃO, mediante envio de notificação à ASSOCIAÇÃO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, na hipótese de transferência ou comprometimento da propriedade do seu lote ou unidade residencial.



Artigo 9º - Aos Associados Fundadores competirá, privativamente, o poder de veto nas seguintes matérias:

- i. quaisquer alterações no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO;
- ii. qualquer alteração, restrição, rescisão ou diminuição dos direitos e obrigações estabelecidos neste Estatuto Social e/ou no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO; e
- iii. deliberar sobre a dissolução da ASSOCIAÇÃO.

**Seção II - Dos direitos, deveres e responsabilidades.**

Artigo 10º - São direitos dos Associados em geral:

- a) gozar de todas as vantagens e benefícios que a ASSOCIAÇÃO venha a proporcionar;
- b) estar cadastrado na ASSOCIAÇÃO;
- c) votar e ser votado para qualquer cargo eletivo da ASSOCIAÇÃO;
- d) participar das Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, com direito a voz e voto sobre os assuntos que nelas se tratarem;
- e) apresentar propostas e reivindicações a qualquer dos órgãos da ASSOCIAÇÃO;
- f) ter acesso aos livros e documentos da ASSOCIAÇÃO, em épocas próprias;
- g) solicitar, a qualquer tempo, esclarecimento e informações sobre as atividades da ASSOCIAÇÃO, propondo medidas que julgar de interesse para o seu aperfeiçoamento e desenvolvimento;
- h) solicitar a convocação de Assembleia Geral Extraordinária e dela participarem, nos termos e condições previstos neste Estatuto.

§ único - Aos associados em débito com suas contribuições associativas fica vedado o exercício dos direitos acima declinados.

Artigo 11º - São deveres dos Associados em geral:

- a) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto e do Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO, bem como as limitações administrativas impostas pelo Poder Público, em especial, as relativas à manutenção das áreas públicas;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e da Diretoria;
- c) honrar com as taxas pelos serviços prestados pela ASSOCIAÇÃO e com as contribuições ordinárias ou extraordinárias para o custeio de suas atividades;
- d) colaborar com sua participação ativa e por todos os meios ao seu alcance, para o bom nome e o progresso da ASSOCIAÇÃO;
- e) fornecer à ASSOCIAÇÃO todos os dados necessários à utilização dos seus dados cadastrais, informando-os imediatamente de qualquer alteração havida;
- f) informar à ASSOCIAÇÃO a alienação de seu lote ou dos direitos relativos à aquisição, sob pena de não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das contribuições ou taxas devidas; e





g) respeitar as restrições urbanísticas referentes às construções no Loteamento.

§ único: Os Associados Fundadores ficam isentos de pagamento de quaisquer valores para a ASSOCIAÇÃO pelo prazo de 03 (três) anos, exceto se houver a transferência da titularidade dos lotes de sua propriedade, sem prejuízo do direito de voto em todas as Assembleias.

Artigo 12º - A Associação não responderá pelos atos de qualquer um dos seus associados, bem como, os associados não responderão, solidária ou subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO.

### Seção III - Da representação

Artigo 13º - Os Associados que não puderem participar das Assembleias poderão fazer-se representados por outro Associado, mediante procuração com poderes específicos para a Assembleia convocada, a qual deverá ter a firma do outorgante devidamente reconhecida, desde que ambos estejam em pleno gozo de seus direitos sociais.

## CAPÍTULO III

### DO PATRIMÔNIO DA ASSOCIAÇÃO

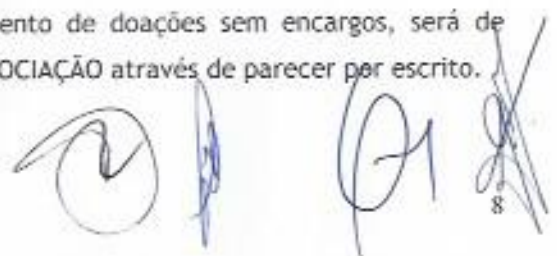
Artigo 14º - O patrimônio da ASSOCIAÇÃO se destina, única e exclusivamente, às finalidades da Entidade e será assim formado:

- a) pelos bens móveis e imóveis incorporados através de doação, aquisição ou quaisquer outras formas legais;
- b) através dos benefícios oriundos de convênios, contratos ou projetos de auto-sustentação financeira;
- c) por doações, auxílios e rendas eventuais, inclusive aquelas decorrentes da aplicação em Fundos de Investimento, preferencialmente mantidos por estabelecimentos bancários oficiais, e da alienação de bens móveis ou imóveis;
- d) pelas contribuições dos associados;
- e) pelo produto da venda de publicações e da realização de eventos de qualquer natureza; e,
- f) outras rendas eventuais.

§ 1º - Os bens imóveis da ASSOCIAÇÃO só poderão ser adquiridos, onerados ou alienados a qualquer título, por proposta oriunda da Diretoria Executiva, desde que aprovada pela Assembleia Geral, especialmente convocada em caráter extraordinário para esse fim específico, , em votação na qual a proposta seja aprovada por maioria de 2/3 (dois terços) dos presentes.

a) No caso de aquisição de bens móveis ou imóveis, na forma de doação, esta somente será submetida às formalidades previstas no caput do presente parágrafo primeiro, se estiver condicionada a qualquer tipo de encargo.

b) A definição dos critérios a serem obedecidos, para o recebimento de doações sem encargos, será de competência da Diretoria Executiva, ouvido o Conselho Fiscal da ASSOCIAÇÃO através de parecer por escrito.



8

§ 2º - O controle interno das contas e do patrimônio será consubstanciado no Sistema de Controle Interno, elaborado e mantido pela Primeira Tesouraria da Diretoria Executiva da ASSOCIAÇÃO, dentro dos padrões de auditoria recomendados pelas instituições especializadas.

a) A Auditoria Externa, quando se fizer necessário, será levada a efeito por profissional independente, devidamente habilitado para esse fim, que deverá colocar à disposição todos os meios indispensáveis à análise e sistematização do controle dentro da ASSOCIAÇÃO.

b) A ASSOCIAÇÃO adotará práticas de gestão administrativa, necessárias e suficientes a coibir a obtenção de forma individual ou coletiva de benefícios ou vantagens pessoais decorrentes da participação no respectivo processo decisório, inclusive se necessário promoverá as medidas judiciais cabíveis à defesa dos interesses da entidade.

#### CAPÍTULO IV

#### DOS ORGÃOS DA ASSOCIAÇÃO

##### Seção I - Do seu número e denominação

Artigo 15º - São órgãos da ASSOCIAÇÃO:

- a) deliberativo: Assembleia Geral;
- b) executivo: Diretoria Executiva;
- c) consultivo: Conselho Fiscal.

##### Seção II - Da Assembleia Geral

Artigo 16º - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da ASSOCIAÇÃO, dentro dos limites legais e do presente Estatuto, podendo tomar toda e qualquer decisão de interesse para a ASSOCIAÇÃO.

Artigo 17º - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano para prestação de contas, no decorrer do primeiro trimestre, e, extraordinariamente, sempre que for julgado conveniente.

Artigo 18º - Compete privativamente à Assembleia Geral, em especial:

- a) designar um presidente e um secretário para coordenar a Assembleia;
- b) eleger e empossar os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal;
- c) eleger e empossar novos membros para a Diretoria Executiva e para o Conselho Fiscal, no caso de impedimento por mais de 90 (noventa) dias ou vacância definitiva por abandono ou destituição de seus ocupantes;
- d) destituir os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal e nomear seus substitutos;
- e) apreciar e votar o relatório, balanço e contas da Diretoria Executiva, sempre antecedidos pelo parecer do Conselho Fiscal;
- f) estabelecer o valor de contribuição dos associados;
- g) alterar o presente Estatuto;
- h) alterar o Regimento Interno;





- i) deliberar sobre quaisquer outros assuntos de interesse social;
- j) opinar sobre os casos que lhe foram propostos pela Diretoria Executiva;
- k) designar substitutos e convocar eleições para os cargos em aberto da Diretoria Executiva.

Artigo 19° - O quórum para a instalação da Assembleia Geral será de, no mínimo, metade dos associados que estejam em dia com suas obrigações sociais, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda convocação, para a mesma data e local, meia hora depois.

Artigo 20° - Para as deliberações previstas nas alíneas "d)", "g)" e "h)" do artigo 18° acima, é necessário o voto concorde de 2/3 (dois terços) dos presentes, somente podendo haver deliberação, em primeira convocação, com a maioria absoluta dos Associados, e com no mínimo 1/3 (um terço) dos Associados, em segunda convocação, para a mesma data e local, sempre meia hora depois da convocação anterior.

§ 1° - As demais decisões serão tomadas por maioria simples, considerada a totalidade dos votos correspondentes aos associados presentes, se outro *quorum* não for requerido por este Estatuto Social.

§ 2° - O processo de apuração de responsabilidades, relativa a um membro ou vários componentes da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal, em caso de agirem em fraude ou de má fé no exercício de seus respectivos mandatos, poderá ter início através de denúncia formulada por um mínimo de 10 (dez) associados, feita por escrito e endereçada a um membro da Diretoria Executiva da ASSOCIAÇÃO, para as providências cabíveis.

§ 3° - Ocorrendo destituição, que possa comprometer a regularidade administrativa e financeira da ASSOCIAÇÃO, a Assembleia poderá designar uma Comissão provisória, de no mínimo 05 (cinco) membros, até a eleição e posse dos novos diretores e conselheiros, dentro dos prazos fixados no presente Estatuto.

Artigo 21° - A Assembleia será, normalmente, convocada pela Presidência da Diretoria Executiva, que a dirigirá, mas, se ocorrerem motivos graves ou urgentes, poderá também ser convocada pela maioria simples dos membros da Diretoria Executiva ou por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, ou ainda por um mínimo de 1/5 (um quinto) dos associados, em pleno gozo dos direitos sociais, através de abaixo-assinado por eles subscrito, devendo nessa última hipótese, obrigatoriamente, estarem os signatários presente na aludida Assembleia.

Artigo 22° - A Assembleia Geral será convocada com antecedência mínima de 08 (oito) dias, mediante ampla divulgação em toda a área de abrangência da ASSOCIAÇÃO, sendo afixadas cópias do Edital e/ou avisos nos lugares públicos mais frequentados.

Artigo 23° - As discussões e deliberações da Assembleia Geral deverão constar de Ata, aprovada e assinada pelos membros da Mesa e por uma Comissão de no mínimo 05 (cinco) associados, designados na mesma ocasião pela Assembleia.



10

Artigo 24º - Nas deliberações das Assembleias Gerais, cada lote residencial conferirá o direito de 01 (um) voto a seu proprietário ou promissário comprador. No caso de lotes de uso misto ou comercial, será considerado 1 (um) voto proporcional para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área do(s) terreno(s) de que o associado for proprietário ou promissário comprador. Os Associados Fundadores terão direito ao número de votos proporcional ao maior lote do Loteamento.

### Seção III - Da Diretoria Executiva

Artigo 25º - Órgão executivo da ASSOCIAÇÃO, a Diretoria Executiva é responsável pela administração da Entidade, sendo constituída por 04 (quatro) membros efetivos, a saber: (a) Presidente, (b) Vice-Presidente, (c) Secretário, (d) Tesoureiro, e ainda por 02 (dois) suplentes, para um mandato de 2 (dois) anos, entre associados em pleno gozo de seus direitos sociais, sendo permitida a reeleição por mais um mandato.

§ 1º - Os suplentes substituirão os efetivos em seus impedimentos, ausências e/ou licenças, assumindo o cargo o suplente mais antigo no quadro social. Em caso de impedimento, ausência e/ou licença de 03 (três) ou mais membros efetivos, deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária para o devido preenchimento.

§ 2º - A primeira Diretoria tomará posse no ato da constituição da ASSOCIAÇÃO e, excepcionalmente, será composta unicamente pelos Associados Fundadores, que exercerão, de forma integral, todas as funções, com um mandato de 02 (dois) anos, não sendo necessária, excepcionalmente, a nomeação do Vice Presidente, sendo certo que suas funções serão exercidas pelo próprio Presidente, bem como a nomeação dos 02 (dois) suplentes. No prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por 06 (seis) meses, contados a partir do registro deste Estatuto Social, a primeira diretoria, igualmente de forma excepcional, convocará uma Assembleia Geral a fim de eleger, entre os Associados Fundadores e Associados Titulares da ASSOCIAÇÃO, os órgãos da entidade, inclusive para eleger nova diretoria.

Artigo 26º - Além dos cargos eletivos da Diretoria Executiva, por deliberação deste órgão poderão ser criados Departamentos, a serem ocupados por associados no pleno gozo de seus direitos sociais, de forma voluntária, a fim de executar encargos nas áreas de eventos sociais e recreativos, esportes, obras e mutirões, educacionais, saúde coletiva, relações comunitárias, meio ambiente, estímulo à formação de cooperativas, além de outros que se fizerem necessários a título temporário.

Artigo 27º - Compete à Diretoria Executiva, além de outras atribuições:

- I - elaborar seu plano bienal de trabalho, bem como o orçamento financeiro para o exercício seguinte, submetendo-o ao Conselho Fiscal;
- II - estabelecer normas, orientar e controlar todas as atividades e serviços da ASSOCIAÇÃO; cumprir, fielmente, as deliberações das Assembleias Gerais, na forma deste Estatuto;
- III - deliberar sobre a admissão, eliminação ou exclusão de associados;
- IV - representar a ASSOCIAÇÃO, sempre que se fizer necessário, em Juízo ou fora dele;



11



V - contratar pessoal, a título oneroso, se indispensável ao atendimento dos associados, ajustando as respectivas remunerações e demais condições, nos termos da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, e demais legislação específica vigente;

VI - prover o custeio e manutenção das atividades da ASSOCIAÇÃO, efetuando as respectivas despesas, respeitadas as disposições estatutárias e o orçamento aprovado pelo Conselho Fiscal;

VII - indicar estabelecimento bancário no qual deverão ser feitos depósitos do numerário disponível, fixando o limite máximo que poderá ser mantido em Caixa;

VIII - propor à Assembleia Geral o valor de contribuição dos Associados, fixando as taxas destinadas a cobrir as despesas operacionais e outras;

IX - contrair obrigações, transigir, adquirir bens móveis ou imóveis e constituir mandatários;

X - ceder direitos, alienar ou onerar bens imóveis, com expressa autorização da Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para deliberar sobre estes assuntos;

XI - promover o cadastramento dos associados no perímetro da jurisdição da ASSOCIAÇÃO, estabelecido no artigo 3º do Estatuto, observando-se as exclusões ou inclusões havidas devidamente registradas em Atas, mantendo o cadastro de moradores periodicamente atualizado para a realização das Assembleias;

XII - convocar com 15 (quinze) dias de antecedência, as reuniões do Conselho Fiscal, obedecidas as determinações do presente Estatuto;

XIII - apresentar à Assembleia Geral Ordinária o relatório e as contas de sua gestão, representadas pelos Balanços dos exercícios financeiros já encerrados, e mais os balancetes dos meses que antecederem à eleição de nova Diretoria Executiva, tudo submetido aos respectivos pareceres do Conselho Fiscal;

XIV - cumprir e fazer cumprir as determinações estatutárias constantes do presente instrumento; e

XV - controlar a obtenção de receitas pela ASSOCIAÇÃO, criando meios de fortalecimento financeiro, através do estabelecimento de contribuições fixas ou percentuais, aprovadas pela Assembleia Geral.

§ 1º - Cheques emitidos, e quaisquer outros documentos que impliquem responsabilidade da ASSOCIAÇÃO diante de terceiros, serão assinados pela Presidência ou Vice-presidência junto com a Tesouraria, independente de ausência, impedimento ou licença de algum titular destes cargos.

§ 2º - Os integrantes da Diretoria Executiva não respondem, solidária ou subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO, salvo se agirem em fraude ou de má-fé no exercício de seus respectivos mandatos.

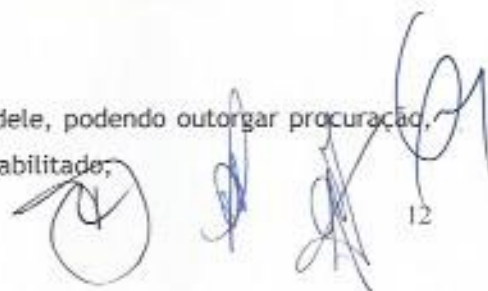
Artigo 28º - A Diretoria Executiva reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e, extraordinariamente, sempre que for convocada pela Presidência, pela maioria de seus membros, ou por solicitação do Conselho Fiscal.

§ 1º - A Diretoria Executiva considerar-se-á reunida com a participação de no mínimo 03 (três) de seus membros, sendo as decisões tomadas por consenso.

§ 2º - Será lavrada Ata de cada reunião em livro próprio, na qual serão indicados os nomes dos que compareceram e as resoluções tomadas, sendo o documento assinado por todos os presentes.

Artigo 29º - Compete ao Presidente:

I - representar a ASSOCIAÇÃO, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele, podendo outorgar procuração, quando necessário, com poderes "ad judicium", a profissional devidamente habilitado;



12

- II - solicitar a convocação da Assembleia Geral, na forma do que prevê o Artigo 27º deste Estatuto;
- III - convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva, coordenando seus trabalhos, mantendo a ordem e a disciplina nas respectivas reuniões, e propondo, quando assim o exigirem as circunstâncias, a suspensão ou adiamento das mesmas;
- IV - supervisionar as atividades da ASSOCIAÇÃO, junto aos membros da Diretoria;
- V - assinar, juntamente com o titular da Tesouraria, cheques, promissórias e todos os demais títulos de crédito de emissão e responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;
- VI - assinar, juntamente com o titular da Secretaria, todos os convênios, ajustes técnicos e demais contratos firmados pela ASSOCIAÇÃO com terceiros de qualquer natureza;
- VII - visar, juntamente com o titular da Secretaria, a apresentação de projetos, precedendo à lavratura dos respectivos convênios e contratos;
- VIII - assinar, juntamente com o titular da Secretaria, as Atas das reuniões da Diretoria Executiva e, bem assim, outros documentos que signifiquem compromisso formal da ASSOCIAÇÃO; e,
- IX - cumprir outras atribuições que venham a ser estabelecidas por aprovação da Assembleia Geral;
- X - apresentar à Assembleia Geral o relatório e os balanços anuais, com o parecer do Conselho Fiscal.

Artigo 30º - Compete ao Vice Presidente:

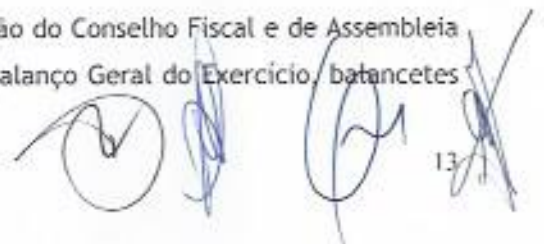
- I - assumir e exercer as funções do Diretor Presidente no caso de ausência ou vacância;
- II - executar as atribuições que venham a ser estabelecidas no Regimento Interno.

Artigo 31º - Compete ao Secretário:

- I - supervisionar todos os serviços inerentes à Secretaria, especialmente guarda dos livros de registros, lavratura de Atas da Diretoria Executiva e, se solicitado, as Atas da Assembleia Geral, bem como termos de posse, elaboração de ofícios, cartas, memorandos e demais comunicações internas e externas da ASSOCIAÇÃO;
- II - supervisionar a permanente atualização do cadastro dos moradores associados, contendo o nome de todos os moradores, principalmente na época da realização das Assembleias;
- III - zelar para que a contabilidade da ASSOCIAÇÃO seja mantida em ordem e em dia;
- IV - assinar, juntamente com o Diretor Presidente ou Diretor Vice Presidente, todos os convênios, ajustes técnicos e demais contratos firmados pela ASSOCIAÇÃO com terceiros de qualquer natureza;
- V - visar, juntamente com o Diretor Presidente ou Diretor Vice Presidente, a apresentação de projetos, precedendo à lavratura dos respectivos convênios e contratos;
- VI - substituir o Diretor Vice-Presidente, no caso de ausência ou vacância;
- VII - outras atribuições que venham a ser estabelecidas no regimento interno.

Artigo 32º - Compete ao Tesoureiro:

- I - elaborar e apresentar à Diretoria Executiva, para posterior apreciação do Conselho Fiscal e de Assembleia Geral, um orçamento financeiro simplificado da ASSOCIAÇÃO para cada Exercício social futuro, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes do início do Exercício, obedecido o plano bienal de atividades apresentado perante a Assembleia Geral Ordinária e por ela aprovado;
- II - elaborar e apresentar à Diretoria Executiva, para posterior apreciação do Conselho Fiscal e de Assembleia Geral, na forma e prazos previstos neste Estatuto, o Relatório Anual, Balanço Geral do Exercício, balançetes mensais e balanço patrimonial;



13



- III - arrecadar as contribuições e depositar o numerário disponível no banco ou bancos designados pela Diretoria Executiva;
- IV - responsabilizar-se pela arrecadação das receitas originárias (contribuições dos associados) e derivadas (aluguéis de móveis ou imóveis, ingressos de eventos sócio-esportivos, doações, transferências de terceiros), assinando os respectivos recibos, depositando o numerário disponível em estabelecimento bancário indicado pela Diretoria Executiva;
- V - responsabilizar-se pelos pagamentos autorizados pelo Diretor Presidente;
- VI - zelar pelo recolhimento das obrigações fiscais, tributárias, previdenciárias e outras devidas ou da responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;
- VII - proceder a escrituração do livro auxiliar de caixa, visando-o e mantendo-o sob sua responsabilidade;
- VIII - colaborar com os demais membros da Diretoria Executiva, exercendo as atribuições que lhe forem cometidas pela Presidência;
- IX - assinar, juntamente com o Diretor Presidente ou Diretor Vice Presidente, cheques, promissórias e todos os demais títulos de crédito de emissão e responsabilidade da ASSOCIAÇÃO.

Artigo 33º - O Regimento Interno será constituído com base neste Estatuto por normas estabelecidas pela Diretoria Executiva e baixadas sob a forma de resolução.

#### Capítulo Quarto - Do Conselho Fiscal

Artigo 34º - O Conselho Fiscal é o organismo fiscalizador da situação financeira e patrimonial da ASSOCIAÇÃO, sendo composto por 03 (três) membros titulares e 03 (três) suplentes, a serem eleitos pela Assembleia Geral, nos exercícios em que for por esta requisitado.

§ 1º - A eleição dos membros do Conselho Fiscal será por período de 01 (um) ano, sendo permitida apenas uma reeleição.

§ 2º - Em caso de vacância de algum conselheiro por ausência injustificada em 03 (três) reuniões seguidas do Conselho Fiscal, renúncia, afastamento compulsório ou morte de um titular, a Assembleia Geral promoverá imediatamente o acesso de um suplente para cumprimento do mandato pelo prazo restante.

§ 3º - O Conselho Fiscal considerar-se-á reunido com a participação de todos os seus membros, sendo que as decisões estabelecidas sejam tomadas a partir da votação simples.

§ 4º - Será lavrada ata de cada reunião, em livro próprio, no qual serão indicados os nomes dos que comparecerem e as resoluções tomadas. A Ata será assinada por todos os presentes.

Artigo 35º - Ao Conselho Fiscal compete:

(i) examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio;



(ii) examinar, anualmente, as demonstrações financeiras da ASSOCIAÇÃO, bem como os balancetes mensais, balanço geral e balanço patrimonial, Proposta Orçamentária, elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer sobre tais documentos;

(iii) opinar sobre os casos que lhe forem propostos pela Diretoria Executiva ou pela Assembleia Geral; e

(iv) praticar todos os atos permitidos por Lei e pelos Estatutos, no cumprimento fiel de suas funções.

§ único - O Conselho Fiscal reunir-se-á obrigatoriamente a cada trimestre, e, extraordinariamente, a pedido de no mínimo 1/5 (um quinto) dos associados.

## CAPÍTULO V

### DA ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA

#### Seção única - Do Exercício social

Artigo 36° - O Exercício social coincide com o ano civil e, ao seu final, serão elaboradas as demonstrações financeiras para apreciação do Conselho Fiscal, nos exercícios em que este for requisitado, sendo posteriormente submetidas à Assembleia Geral, na forma do presente Estatuto.

§ único - Juntamente com as demonstrações financeiras, serão submetidos à apreciação do Conselho Fiscal os balancetes mensais, Balanço geral do Exercício e balanço patrimonial, tudo englobado pelo relatório das atividades desenvolvidas durante o último período anual pela Diretoria Executiva.

Artigo 37° - A ASSOCIAÇÃO não distribuirá lucros, vantagens ou bonificações a dirigentes ou associados, sob forma alguma.

§ único - Todo o eventual superávit será reaplicado nos objetivos-fins da ASSOCIAÇÃO.

## CAPÍTULO VI

### DOS LIVROS

Artigo 38° - A ASSOCIAÇÃO deverá ter:

- a) Livro de matrícula dos associados;
- b) Livros de atas de reuniões da Diretoria;
- c) Livro de atas de reuniões do Conselho Fiscal;
- d) Livro de atas da Assembleia Geral;
- e) Livro de presença dos associados em Assembleias;
- f) Livro caixa;
- g) Outros livros, fiscais, contábeis, exigidos pela Lei e/ou Regimento Interno.





## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39º - A ASSOCIAÇÃO somente extinguir-se-á, nos casos legais, ou por deliberação da Assembleia Geral, reunida extraordinariamente por 02 (duas) vezes consecutivas, com espaço de 20 (vinte) dias entre uma e outra reunião, por convocação feita nas condições previstas neste Estatuto, sendo que o quorum mínimo em cada uma das reuniões acima previstas será de 2/3 (dois terços) dos associados presentes, desde que presentes, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos associados.

Artigo 40º - Em caso de ser dissolvida a ASSOCIAÇÃO, e na hipótese de haver resíduo patrimonial, este será destinado à instituição de caridade, determinada por Assembleia Geral Extraordinária que será convocada para essa finalidade.

Artigo 41º - Todos os pedidos de informações, ou até mesmo de certidões, devidamente protocolizados perante qualquer dos órgãos da ASSOCIAÇÃO, desde que o sejam com base nos dispositivos da Constituição Federal atinentes à matéria, deverão ser previamente encaminhados à consideração da Diretoria Executiva, em sua primeira reunião ordinária após a entrada do pedido.

§ único - Ainda na forma dos dispositivos constitucionais e legislação complementar pertinente, ao direito de formular pedidos de informações ou certidões corresponderá a obrigação do peticionário em reembolsar a ASSOCIAÇÃO nos custos delas decorrentes.

Artigo 42º - A ASSOCIAÇÃO não distribuirá dividendos de espécie alguma, nem qualquer parcela do seu patrimônio, de lucro ou participação no seu resultado, aplicando integralmente o eventual "superávit" no sustento de suas atividades e no desenvolvimento de suas finalidades.

Artigo 43º - O presente Estatuto foi aprovado em Assembleia Geral de constituição realizada nesta data, na qual foram também eleitos os primeiros membros da Diretoria Executiva.

Artigo 44º - Os mandatos da Diretoria e do Conselho Fiscal terão vigência até a realização da Assembleia Geral Ordinária, correspondente ao seu término.

Artigo 45º - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à ASSOCIAÇÃO, os atos praticados por Diretores, procuradores, membros do Conselho Fiscal, funcionários ou associados, em negócios estranhos ao objeto social, neles incluídos a prestação de fiança, aval, endosso ou quaisquer garantias não relacionadas ao objeto social.



Artigo 46º - Este Estatuto poderá ser reformado, no todo ou em parte, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, observando o disposto no artigo 20º.

Artigo 47º - Os casos omissos no presente Estatuto serão resolvidos de conformidade com a Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro e demais leis aplicáveis. Quaisquer questionamentos serão examinados e supridos pela Diretoria Executiva, sendo que, face à sua relevância, avaliada a necessidade de alteração estatutária, haverão de ser submetidos ao referendo da Assembleia Geral Extraordinária, ressalvando-se ainda o direito de veto dos Associados Fundadores, na forma do artigo 9º, alínea (ii) do presente Estatuto.

Artigo 48º - O presente Estatuto da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL VILLAS DO JAGUARI entra em vigor na data de sua promulgação, através da assinatura da Diretoria Executiva, conforme deliberação dos Associados Fundadores, presentes à Assembleia Geral Extraordinária para aprovação estatutária, tendo validade jurídica após seu registro no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas competente."

Santana de Parnaíba, 05 de dezembro de 2014.

Membros Fundadores:

JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA.

Alexandre Alves Cardoso e Erivelto Rodrigues

DURVAL RODRIGUES PAULO

ALEXANDRE ALVES CARDOSO

ERIVELTO RODRIGUES

Visto do Advogado:

Georgia Valéria Fascina  
OAB/SP nº 146.402

**21º Tabelião de Notas**  
São Paulo - Capital  
Luz Alberto Spagnuolo Medeiros Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) e VALOR ECONOMICO de: ALEXANDRE ALVES CARDOSO (2 ATOS), ERIVELTO RODRIGUES (2 ATOS) e DURVAL RODRIGUES PAULO, a qual confere com padrão depositado em cartório.  
São Paulo, 11/12/2014 - 13:03:58  
Seq: 14403F3 Em Testemunha da verdade.  
Total R\$ 22.500,00 NOTAS

HUSTON BARBOSA DOS SANTOS - ESCRIVENTE

R. Libero Badur, 488 - CEP: 01408-020 - Centro - São Paulo - SP  
Tel: (11) 3271-9521 - Fax: (11) 3291-8601

FIRMA 1  
1084AA577047

FIRMA 2  
1084AA088140

FIRMA 2  
1084AA16814



ANEXO II

“Regimento Interno da Associação de Moradores do VILLAS DO JAGUARI”

Fica instituído o presente Regimento Interno, cujas cláusulas e obrigações reger-se-ão como segue:

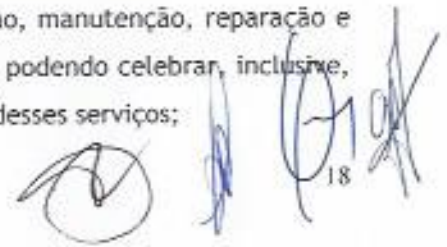
**CAPÍTULO PRIMEIRO - DO OBJETO**

1. O presente Regimento Interno aplica-se a:

- (i) todos os proprietários e adquirentes dos lotes, bem a como seus familiares, sucessores, convidados e funcionários;
- (ii) terceiros ocupantes a qualquer título, seus familiares, convidados e funcionários; e
- (iii) todos aqueles que ocupem, circulem ou por qualquer motivo adentrem no Loteamento.

2. A ASSOCIAÇÃO tem como objetivos:

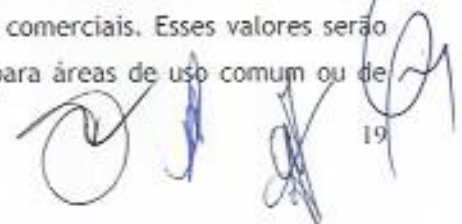
- i. operar (diretamente ou através de empresas terceirizadas) os sistemas de manutenção e fornecimento de água, tratamento e captação de esgotos do Loteamento, caso estes não sejam feitos por uma concessionária pública;
- ii. zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes, constantes no Estatuto, no presente Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO e no Regulamento Interno do Loteamento;
- iii. fiscalizar a realização de obras no Loteamento para que estejam em consonância com todas as restrições e condições estabelecidas no Estatuto, no presente Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO e no Regulamento Interno do Loteamento;
- iv. contratar e custear serviço de vigilância e outros de modo a aumentar a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;
- v. promover a manutenção e a limpeza das áreas verdes, das áreas de circulação e de lazer do Loteamento, caso esta manutenção não seja adequada por parte do poder público;
- vi. fiscalizar, em regime de melhores esforços, a prestação dos serviços públicos e privados a serem desenvolvidos no Loteamento, podendo, em sendo de seu interesse, intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços;



- vii. promover a representação dos associados nos termos do Estatuto, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis na defesa dos interesses dos associados e em vista dos objetivos desta ASSOCIAÇÃO;
- viii. estabelecer o critério de rateio das contribuições associativas do Loteamento a serem custeadas por todos os associados e/ou beneficiários dos serviços por ela desenvolvidos;
- ix. promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial, aplicando, inclusive, as sanções decorrentes de seu inadimplemento;
- x. aprovar o presente Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO, que disciplina as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio das contribuições associativas, as restrições, bem como outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;
- xi. zelar e contribuir para a preservação e reposição da fauna e da flora do Loteamento, inclusive nas áreas verdes, caso o poder público não o esteja fazendo de forma satisfatória;
- xii. assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seu Estatuto para o perfeito atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;
- xiii. desenvolver todas as demais atividades previstas e/ou decorrentes da interpretação dos dispositivos contidos no Estatuto.

## CAPÍTULO SEGUNDO - DA CONTRIBUIÇÃO

3. A contribuição associativa será atribuída a todos os moradores, associados ou não, seus herdeiros ou sucessores dos adquirentes, ou terceiros que tenham a posse do imóvel, para fazer frente às despesas com manutenção e conservação do empreendimento e adjacências, manutenção, operação e à utilização do sistema de fornecimento de água, tratamento e captação de esgoto, serviços de segurança e demais, de acordo com o objeto descrito na cláusula 2ª, e para atendimento das condições impostas pela Municipalidade, taxas da área de lazer, recreação esportiva, e demais previstas no Regulamento de Uso e Restrições da Área de Lazer, e demais despesas aprovadas pela Assembleia Geral, ficando o proprietário e/ou morador obrigado a:
- a) Pagar a contribuição de manutenção aprovada em Assembleia Geral pelo critério de custo e despesa prevista, ou seja, por rateio por unidade de terreno, no caso de lotes residenciais, independentemente do tamanho dos mesmos, e por cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área, desprezadas as frações, para os lotes mistos ou comerciais. Esses valores serão aprovados em Assembleia Geral. Os lotes eventualmente utilizados para áreas de uso comum ou de





utilidades como áreas verdes, de lazer, de equipamentos urbanos e de infraestrutura, segurança, etc. não serão computados para efeito de rateio, sendo isentos de contribuição.

- b) Pagar a contribuição extra, aprovada em Assembleia geral pelo mesmo critério do item "a".
- c) O não pagamento das contribuições nos vencimentos poderá ocasionar corte do fornecimento dos serviços prestados, e ensejará a cobrança de 2% de multa e juros de mora de 1% a m. pelo período de atraso, mais correção monetária pelos índices especificados na cláusula 3.1 abaixo.
- d) comunicar à ASSOCIAÇÃO qualquer alteração na posse ou domínio do lote, sob pena de responder solidariamente pelas despesas oriundas do exercício da posse ou domínio.

3.1. Excepcionalmente logo após a expedição do Termo de Verificação de Obras do Loteamento por parte da Prefeitura Municipal, caso ainda não tenha sido realizada Assembleia para deliberação sobre o assunto, fica fixada uma contribuição mensal provisória no valor de R\$ 70,00 (setenta reais) para cada lote residencial e de R\$ 70,00 (setenta reais) para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), desprezadas as frações, de lote misto ou comercial. Esses valores serão reajustados desde abril de 2014 até a data de início das contribuições pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas ou, na falta deste, pelo IPC-FIPE.

#### CAPÍTULO TERCEIRO - DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

4. Qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, assim como o disposto no Memorial do Loteamento e no presente Regimento Interno.

5. Na eventualidade de o Associado ou morador iniciar suas obras sem a aprovação da Prefeitura Municipal, ou ainda se as estiver executando em desacordo com as condições acima, a ASSOCIAÇÃO, por meio de sua Diretoria Executiva, após advertência, poderá tomar as medidas que julgar cabíveis para a imediata interdição da obra que estiver sendo desenvolvida em desconformidade, sem prejuízo da aplicação da multa prevista no Capítulo Nono abaixo.

6. O(s) Associado(s) e morador(es) deverá(ão) observar, com o objetivo de manter a concepção geral do empreendimento e garantir a manutenção de seu padrão urbanístico, arquitetônico, estético e paisagístico originais, as seguintes restrições de uso e ocupação do imóvel:

a) os lotes do Loteamento Villas do Jaguari são destinados única e exclusivamente à Habitação residencial, salvo os lotes expressamente indicados como de destinação mista e comercial no "Projeto do Loteamento" e no "Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento", não sendo permitido o uso para fins agrícolas, industriais ou outros que possam, de alguma forma, prejudicar o sossego da vizinhança, agredir o meio ambiente e/ou violar a concepção original do empreendimento;

b) os lotes são indivisíveis e, portanto, é vedado o seu desmembramento em lotes menores, sob qualquer pretexto, mesmo que a legislação o permita, a menos que as partes desmembradas sejam remembradas a outros lotes já existentes;



20

- c) dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data do início da construção, a área externa deverá estar acabada (coberta, rebocada e pintada), mesmo que porventura a área interna não tenha acabamento. Não havendo informação clara da data de início da construção, será considerada como início a data da aprovação do projeto e/ou expedição de Alvará pela Prefeitura Municipal;
- d) durante a construção, obriga(m)-se a observar as divisas do lote, especialmente no que toca ao armazenamento de entulho, e deverá(ão) cercá-lo com tapumes ou telhas metálicas pintados na cor verde escura, os quais deverão manter boa aparência durante toda a obra;
- e) quando iniciada a construção, deverá(ão) utilizar a área interna de seu lote como depósito temporário dos materiais e entulhos produzidos, sendo vedada a manutenção de canteiro de obras fora dos limites do lote;
- f) é vedada a construção de edículas antes da construção principal, ou mesmo habitações provisórias, tais como barracos de madeira ou outros tipos de materiais, exceto para segurança;
- g) com o objetivo de manter a qualidade e os padrões paisagístico e arquitetônico do empreendimento e, considerando também as restrições urbanísticas locais, somente será permitida a construção de prédios em alvenaria, concreto ou estrutura metálica;
- h) manter o lote limpo e roçado enquanto não realizar a edificação, não permitindo que o mato ultrapasse 30cm de altura em média;
- i) antes de edificar em seu lote ou introduzir quaisquer benfeitorias e acessões, deverá(ão) verificar cuidadosamente os limites do seu terreno, a fim de evitar a invasão das áreas confrontantes;
- j) quando necessário, o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a permitir a servidão de passagem de ramais de águas pluviais e ramais de esgotos, bem como da extensão da rede de fornecimento de energia elétrica, custeados e mantidos pelo beneficiário da servidão, sendo que é vedada a construção nessas faixas de servidão;
- j) quando a disposição física do imóvel assim o exigir em relação aos lindeiros, o(s) proprietário(s) ou morador(es) do terreno a jusante obriga(m)-se a permitir o escoamento das águas pluviais vindas de terrenos a montante, através de tubulações adequadas, sendo proibida a construção sobre as faixas pelas quais passam essas tubulações. Essas faixas deverão ter, no mínimo, largura de 1,40m quando junto às divisas laterais e 3,00, quando junto aos fundos dos lotes. É expressamente proibida a utilização dos ramais de esgoto para o lançamento de águas pluviais, e vice-versa, sendo que cada uma delas deverá ter ramal próprio e deverão ser conectadas às respectivas redes
- k) ao(s) proprietário(s) e morador(es) não será permitido o lançamento de águas residuárias em quaisquer cursos d'água que porventura existam no imóvel ou com ele façam divisa, mesmo que tratadas, nos termos da Lei Estadual nº 997/76, regulamentada pelo Decreto nº 8.468/76;





l) não poderá(ão) promover aterros, desteros ou qualquer obra de terraplanagem no imóvel adquirido sem a prévia autorização dos órgãos públicos competentes, ficando proibidos também de depositar entulhos, lixos ou qualquer outra espécie de material sobre o passeio, leitos dos caminhos ou ruas;

m) a utilização do imóvel para criação de animais subordina-se à observância das normas sanitárias e de outras aplicáveis, sendo, porém, proibida a criação de animais que possam produzir odores fétidos ou, por qualquer forma, desconforto aos demais proprietários;

n) o(s) proprietário(s) e/ou morador(es) deverá(ão) respeitar as posturas municipais quanto ao mínimo de área permeável a ser deixada no(s) lote(s);

o) as obras de garagem, edículas, dependências de empregados e de serviços, quando separadas da construção principal, não podem ser ocupadas antes desta;

p) o(s) proprietário(s) e/ou morador(es) se obriga(m) a respeitar todas as posturas municipais, estaduais e federais quanto a recuos e outras especificações das construções que forem feitas em seu(s) lote(s), inclusive no Memorial de Loteamento registrado perante o Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, bem como a legislação ambiental, e disposições deste Regulamento sob pena de aplicação da multa especificada na item 8 adiante;

q) Salvo em casos de equipamentos urbanos e/ou de infraestrutura, a área mínima de construção em cada lote deverá ser de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);

7. É vedada a habitação no imóvel antes da emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) pela Prefeitura Municipal.

8. Sem prejuízo de outras sanções aplicáveis, o inadimplemento de qualquer uma das obrigações e restrições previstas neste instrumento implicará a aplicação das penalidades previstas no Capítulo Nono abaixo.

9. As normas compreendidas neste Regimento Interno são complementares à legislação existente, em níveis federal, estadual e municipal, tanto ao uso do solo quanto às aprovações de projeto, não imputando qualquer responsabilidade à ASSOCIAÇÃO, a qualquer título.

10. O proprietário, familiar, hóspede e visitante, a qualquer título, devem observar as seguintes regras de conduta:

a) respeitar a ordem, os bons costumes e os períodos de repouso;

b) utilizar com civilidade as áreas comuns, respeitando as limitações impostas pela ASSOCIAÇÃO do Loteamento; e

c) respeitar a sinalização e as normas de tráfego estabelecidas.



#### CAPÍTULO QUARTO - DA REALIZAÇÃO E DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

11. Os construtores, empreiteiros, projetistas e fornecedores deverão ser orientados pelo Associado e/ou morador para o cumprimento do presente Regimento Interno e das demais normas de segurança, sendo o Associado e/ou o morador considerado como responsável solidário por quaisquer atos praticados por eles no Loteamento.

12. O Associado e/ou o morador responderá pelos bens sob a guarda da ASSOCIAÇÃO, que por qualquer motivo imputável a ele ou a alguém que esteja trabalhando na execução de obras no seu lote, vier a ser danificado, devendo providenciar às suas próprias expensas seu reparo e volta às condições originais.

12.1. Em caso de acidentes que ocasionem danos a bens móveis e/ou imóveis de terceiros, nos quais o Associado e/ou o morador não promova imediatamente os reparos necessários, a ASSOCIAÇÃO poderá executar os serviços cujo custo será de responsabilidade do aludido Associado e/ou morador.

13. O fato de a ASSOCIAÇÃO fiscalizar o desenvolvimento das obras não significará, em nenhuma hipótese, sua responsabilidade pela segurança e/ou solidez da obra e, nem tampouco, poderá ser a ela imputada qualquer espécie de responsabilidade, que continuará e permanecerá sendo do proprietário.

#### CAPÍTULO QUINTO - DA CONDIÇÃO DE ASSOCIADO

14. Os adquirentes poderão optar por ingressar no quadro social da ASSOCIAÇÃO ao adquirirem ou prometerem em caráter irrevogável adquirir a titularidade de direitos aquisitivos de um lote ou unidade residencial integrante do Loteamento, obrigando os mesmos a comunicarem seus inquilinos, sucessores e/ou pessoas que residem na referida propriedade sobre a contribuição, e a cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO.

#### CAPÍTULO SEXTO - DOS DEVERES DO ASSOCIADO

15. Os Associados e moradores do Loteamento deverão observar as disposições abaixo previstas, a saber:

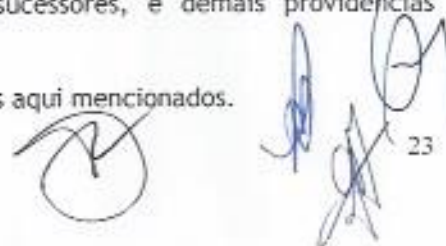
(i) Usar, gozar e dispor de seu lote como lhe aprouver, respeitando, entretanto as estipulações do Contrato Padrão de Promessa de Venda e Compra ("Contrato Padrão"), do Estatuto da ASSOCIAÇÃO, das restrições para construção e deste Regimento Interno.

(ii) Concorrer na forma prevista no Contrato Padrão e Estatuto da ASSOCIAÇÃO, para as despesas do Loteamento.

(iii) Para atingir o objetivo deste Regimento Interno, foi criada a ASSOCIAÇÃO, que será dirigida por uma diretoria incumbida de fazer respeitar o presente Regimento Interno e demais determinações aprovadas pelos Associados.

(iv) Objetivando o direito de cobrança, poderão ser utilizados todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, e demais providências necessárias para o recebimento do mesmo.

(v) A ASSOCIAÇÃO poderá valer-se de terceiros para realização dos serviços aqui mencionados.





## CAPÍTULO SÉTIMO - DA ALIENAÇÃO, COMPRA E/OU MUDANÇA

16. A fim de serem atendidas as normas do presente Regimento Interno, os proprietários e moradores deverão comunicar de imediato a venda de áreas e/ou locação para moradia, atualizando o cadastro na Associação e saldando as contribuições que estão em atraso.

## CAPÍTULO OITAVO - DA MANUTENÇÃO E ASSEIO

17. Cabe aos moradores colaborarem na limpeza das áreas frontais à sua propriedade, não permitindo, portanto, que sejam jogados papéis e outros resíduos, observando ainda, que o lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e colocado em local previamente determinado.

17.1. Os lixos recicláveis deverão ser acondicionados nos equipamentos instalados para este fim.

17.2. Fica terminantemente proibido o acondicionamento de lixos ou entulhos de qualquer natureza nos lotes nas áreas públicas ou comuns, evitando assim a proliferação de mosquitos, moscas que possam causar doenças de qualquer natureza.


## CAPÍTULO NONO - DAS PENALIDADES

18. O proprietário, promissário comprador, morador, associado ou ocupante a qualquer título dos lotes que infringir ou violar qualquer norma prevista no Estatuto da ASSOCIAÇÃO ou no presente Regimento Interno estarão sujeitos ao recebimento de uma advertência por escrito da ASSOCIAÇÃO, para que a infração ou violação seja imediatamente interrompida e, se for o caso, corrigida ou sanada.

19. Se não for imediatamente interrompida e sanada a infração, após solicitação de qualquer proprietário de lote ou da ASSOCIAÇÃO, será devida uma multa equivalente a três vezes o valor mensal de contribuição vigente à época a que se refere o item 3 do presente Regimento Interno por mês, enquanto perdurar a infração, sem prejuízo de o infrator responder por todos os prejuízos de caráter material e moral a que der causa, honorários advocatícios e demais despesas correlatas.

19.1. A multa descrita no item 19 poderá ser alterada pela ASSOCIAÇÃO, nos termos de seu Estatuto.

20. Na hipótese de não se dar cumprimento voluntário ao quanto determinado, paralelamente à cobrança da multa, a ASSOCIAÇÃO também poderá determinar a interrupção do comportamento faltoso, inclusive, se for o caso, a paralisação das obras que estejam em desacordo com as restrições aqui impostas, bem como poderá, a seu critério, desfazer ou mandar desfazer o que estiver em desacordo, às exclusivas expensas do infrator e sem prejuízo da cobrança da multa disciplinada no item 19 acima.



24

CAPÍTULO DÉCIMO - DAS DISPOSIÇÕES NÃO PREVISTAS NESTE REGULAMENTO

21. Os casos não previstos neste Regimento Interno serão tratados em reunião ordinária da Diretoria. Havendo urgência na solução, o proprietário ou morador solicitará uma reunião extraordinária de diretoria, por escrito.

22. Este Regimento Interno entra em vigor na data de sua aprovação.

23. As normas ora estipuladas são suplementares às disposições legais contidas nas leis federais, estaduais e municipais.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO - DAS ALTERAÇÕES NO REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO

24. Nos termos do artigo 20º do Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, qualquer alteração do presente Regimento Interno somente será possível se houver a aprovação de no mínimo 2/3 (dois terços) dos Associados presentes à Assembleia Geral, não podendo haver deliberação, em primeira convocação, sem a presença da maioria absoluta dos Associados, ou com menos de 1/3 (um terço) nas convocações seguintes, ressalvando-se ainda o direito de veto dos Associados Fundadores, na forma do artigo 9º, alínea (i) também do Estatuto."

Santana de Parnaíba, 05 de dezembro de 2014.

Membros Fundadores:

  
  
\_\_\_\_\_  
JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA.  
*Alexandre Alves Cardoso e Erivelto Rodrigues*

  
\_\_\_\_\_  
DURVAL RODRIGUES PAULO

  
\_\_\_\_\_  
ALEXANDRE ALVES CARDOSO

  
\_\_\_\_\_  
ERIVELTO RODRIGUES

Visto do Advogado:  
  
\_\_\_\_\_  
Geórgia Valéria Fascina  
OAB/SP nº 146.402

**21º Tabelião de Notas**  
São Paulo - Capital  
Luz Antônio Spagnuolo Modona - Tabelião

Reconheço por **SEPELIANCA** a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONOMICO de: **ALEXANDRE ALVES CARDOSO (2 ATOS), ERIVELTO RODRIGUES (2 ATOS) e DURVAL RODRIGUES PAULO**, a qual confere com padrão depositado em cartório.  
São Paulo, 11/12/2014 - 13:08:51  
Seq: 94252C9F Em Testemunho da verdade.  
Total R\$ 22,50

**HILTON DARBOSA DOS SANTOS - ESCRIVENTE**

**FIRMA 1**  
1084AA577048

**FIRMA 2**  
1084AA168143

**FIRMA 2**  
1084AA168144