



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1ª RCPJ CAMPINAS

ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO SWISS PARK

CAPÍTULO 1 - DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º. sob a denominação de "ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO SWISS PARK", fica constituída uma Associação Civil sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, doravante designada simplesmente ASSOCIAÇÃO, possuindo personalidade jurídica e patrimônio próprio, distintos de seus associados, cujas atividades regular-se-ão por este Estatuto Social e pela Legislação que lhe for aplicável.

Artigo 2º. A sede da ASSOCIAÇÃO será no 1, Quadra B12, prédio 2, piso, do loteamento denominado RESIDENCIAL SWISS PARK, localizado na cidade de Campinas - SP, registrado na matrícula n o 154.069 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Artigo 3º. A ASSOCIAÇÃO tem como objetivo exclusivo a prestação de serviços de interesse da comunidade, inclusive manutenção das áreas de lazer, aos moradores, proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre os LOTES RESIDENCIAIS, LOTES COMERCIAIS, LOTES destinados à Habitação Coletiva, bem como todos os imóveis que possuem acesso ao COMPLEXO SWISS PARK, integrantes do **LOTEAMENTO/COMPLEXO RESIDENCIAL SWISS PARK**, tais como:

- a) Zelar pela integral Observância das restrições contratuais impostas ao empreendimento denominado "**LOTEAMENTO/COMPLEXO RESIDENCIAL SWISS PARK**" constantes do REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO (ANEXO III);
- b) Organizar, executar e manter os serviços de limpeza, manutenção, conservação e vigilância nos lotes, áreas verdes, áreas de preservação permanente, inclusive as situadas na área do Parque, sistema de Lazer, ruas e equipamentos comunitários localizados externamente aos fechamentos parciais do **COMPLEXO SWISS PARK**, bem Como implementação de melhorias neles em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade, incumbindo, ainda, à **ASSOCIAÇÃO** diligenciar junto aos órgãos públicos a regular prestação dos serviços públicos ao **COMPLEXO SWISS PARK**.
- c) Promover o convívio e o bom entendimento entre os moradores e proprietários ou titulares de direitos relativos aos lotes integrantes do aludido empreendimento;
- d) Zelar pela manutenção da infraestrutura serviente do empreendimento, bem como do sistema de rede de energia elétrica, de saneamento e tratamento de água e a instalação de sistema de comunicação telefônica;
- e) Promover o desenvolvimento urbanístico socioeconômico do empreendimento, bem assim como de atividades tendentes a maximizar o bem estar dos **ASSOCIADOS**.
- f) Zelar pelo integral cumprimento dos regulamentos aprovados ou que vierem a ser aprovados em assembleia.
- g) Representar os **ASSOCIADOS**, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos.
- h) Zelar pelo integral cumprimento das obrigações constantes do artigo 10º da Lei Municipal no 8.736 de 09/01/1996, que consiste em desempenhar:
 - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
 - a manutenção e conservação das vias públicas, do calçamento e da sinalização trânsito;
 - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta publica;
 - limpeza das vias públicas;
 - prevenção de sinistros;
 - manutenção e conservação da rede de iluminação pública, bem como o reembolso à Prefeitura Municipal, dos custos referentes ao consumo



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPJ CAMPINAS

de energia elétrica dos pontos de luz existentes nas áreas públicas internas do **COMPLEXO SWISS PARK**, na forma definida em decreto do Executivo;

- outros serviços que se fizerem necessários; e
- garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo 1º. Para a execução dos previstos neste artigo, a **ASSOCIAÇÃO** poderá contratar empresas ou profissionais especializados

Parágrafo 2º. O patrimônio da **ASSOCIAÇÃO** será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela **ASSOCIAÇÃO** e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de **ASSOCIADOS** ou de terceiros.

Parágrafo 3º. As atividades-objeto da **ASSOCIAÇÃO** serão sempre desenvolvidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis aos poderes públicos, por meio de seus órgãos competentes, sem, no entanto, caracterizar responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** perante seus **ASSOCIADOS** ou terceiros, por obrigações, de fazer e/ou indenizar, que, por sua natureza, são do Poder público.

Parágrafo 4º. O **COMPLEXO SWISS PARK** contará com rede de distribuição interna para abastecimento de água potável e sistema de esgotamento sanitário que serão, futuramente, doados à concessionária local. Enquanto esta doação não se operar de fato e de direito, estes sistemas serão operados e monitorados pela **ASSOCIAÇÃO**, que arcará, com os custos da operação e manutenção dos mesmos.

Artigo 4º. O prazo de duração da **ASSOCIAÇÃO** é indeterminado.

CAPÍTULO II - QUADRO SOCIAL

Artigo 5º. O quadro social será constituído pelos **ASSOCIADOS FUNDADORES**: **AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, **RICARDO ANVERSA**, **TOMAZ ALEXANDRE** e **ROBERTO MAGGI**, subscritores da Ata de constituição da **ASSOCIAÇÃO** e lá qualificados, e pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, assim considerados todos os proprietários, compromissários, compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre os **LOTES RESIDENCIAIS**, **LOTES COMERCIAIS**, **LOTES** destinados à Habitação Coletiva e todos os imóveis que possuem acesso ao **COMPLEXO SWISS PARK** integrantes do **LOTEAMENTO/COMPLEXO "RESIDENCIAL SWISS PARK"**, identificados no artigo 30 deste Estatuto, que espontaneamente manifestarão a participação na **ASSOCIAÇÃO**, no ato da assinatura do instrumento próprio (particular ou público) de aquisição de propriedade ou de direitos sobre ele, os **ASSOCIADOS FUNDADORES**, em conjunto com os **ASSOCIADOS TITULARES**, são doravante denominados simplesmente **ASSOCIADOS**.

Parágrafo 1º. São requisitos para admissão, demissão e exclusão:

- Admissão** - que o **ASSOCIADO** seja proprietário, compromissário comprador, cessionário ou compromissário cessão de direitos sobre os **LOTES RESIDENCIAIS**, **LOTES COMERCIAIS**, **LOTES** destinados à Habitação coletiva bem como todos os imóveis que possuem acesso ao **COMPLEXO SWISS PARK** localizados no **LOTEAMENTO/COMPLEXO "RESIDENCIAL SWISS PARK"**.
- Demissão** - que o **ASSOCIADO** promova a venda, cessão ou transmissão dos direitos de propriedade de seu lote; ou permanecendo, porém, responsável pelas despesas decorrentes da organização, execução, manutenção dos serviços de limpeza nos lotes, Vigilância das áreas verdes, sistema de Lazer e ruas, bem assim como a conservação dos equipamentos comunitários, enfim tudo mais que trazer benefícios ao **LOTEAMENTO/COMPLEXO "RESIDENCIAL SWISS PARK"**, até a efetiva transmissão.
- Exclusão** - não haverá exclusão de **ASSOCIADO**.

Parágrafo 2º. Em nenhuma hipótese será admitida a associação de membros que não atendam aos requisitos constantes do caput e parágrafo 1º, sendo essencial



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPI CAMPINAS

que todo **ASSOCIADO** mantenha sua condição de titular de direitos sobre qualquer unidade integrante do **LOTEAMENTO/COMPLEXO "RESIDENCIAL SWISS PARK"**.

Parágrafo 3º. Em razão de sua qualidade de **LOTEADORA**, a **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA** deverá aprovar todas as deliberações das Assembleias Gerais que venham alterar as características peculiares do empreendimento **LOTEAMENTO/COMPLEXO "RESIDENCIAL SWISS PARK"**.

Artigo 6º. Os **ASSOCIADOS TITULARES** ingressarão no quadro, automaticamente, no ato de aquisição de qualquer um dos **LOTES RESIDENCIAIS LOTES COMERCIAIS** e **LOTES** destinados à Habitação Coletiva, integrantes do **LOTEAMENTO/ COMPLEXO "RESIDENCIAL SWISS PARK"**, identificados no artigo 3º do presente Estatuto, submetendo-se, desde então, às disposições deste Estatuto Social, ocasião em que firmarão um Termo de Inscrição e Compromisso.

Parágrafo 1º. Na hipótese de promessa de venda e compra do lote, cessão ou promessa de cessão dos direitos sobre o lote, ou qualquer forma de alienação, os direitos e deveres do **ASSOCIADO TITULAR** proprietário do respectivo lote deverão ser obrigatoriamente transferidos ao adquirente, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme o caso, no instrumento que entabular a negociação. O **ASSOCIADO TITULAR**, não obstante, permanecerá responsável solidário até a transferência efetiva da propriedade imobiliária na forma da lei aplicável.

Parágrafo 2º. A validade e eficácia da transferência de que trata o parágrafo anterior para a **ASSOCIAÇÃO** será a partir do recebimento do respectivo Termo de Inscrição e Compromisso, na forma definida pelo Comitê Executivo observado, no entanto, que deverá sempre ser firmado pelo **ASSOCIADO TITULAR** e pelo promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme o caso.

Parágrafo 3º. Os compromissários compradores preterem os proprietários compromitentes vendedores na qualidade de sócio admitidos, o mesmo ocorrendo em relação aos compromissários, cessionários com os compromitentes cedentes.

Parágrafo 4º. A representação do **ASSOCIADO TITULAR** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de co-titularidade de lotes localizados no **COMPLEXO SWISS PARK**, será designado 1 (um) **ASSOCIADO TITULAR**, dentre os co-proprietários, para tanto e, no caso de pessoas jurídicas, a representação será exercida pelo representante legal ou procurador outorgado para este fim, sem isentar os demais co-proprietários de lotes das responsabilidades decorrentes. Em qualquer caso, a indicação deverá ser feita no campo próprio do respectivo Termo de Inscrição e Compromisso, observado que, em caso de alteração da representação, o(s) **ASSOCIADO(S) TITULAR(ES)** deverá(ão) enviar à **ASSOCIAÇÃO** a indicação do novo representante, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização das Assembleias Gerais.

Artigo 7º. Os direitos e obrigações assumidos pelo **ASSOCIADO TITULAR** obrigam a si, herdeiros e sucessores.

CAPÍTULO III - DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 8º. Aos **ASSOCIADOS** são assegurados os direitos de:

- a) Frequentar a sede social e demais dependências da **ASSOCIAÇÃO**, podendo usufruir das finalidades, benefícios e vantagens prestados pela **ASSOCIAÇÃO** e utilizar-se das funções assumidas por esta, consoante o disposto neste Estatuto e nos Regulamentos internos, desfrutando dos direitos por esses segurados;
- b) Usufruir as dependências da **ASSOCIAÇÃO**, assim como o Sistema de Lazer, salvo se suspenso seu direito, conforme o disposto no **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER**;
- c) Participar das Comissões de Trabalho, observado o disposto no presente Estatuto Social quanta à representatividade;



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPI CAMPINAS

- d) Sugerir ao Conselho Diretor e ao Comitê Executivo providências úteis aos interesses sociais;
- e) Assistir a todas Assembleias Gerais, podendo dar sugestões em todas e votar somente naquelas que forem convocadas para deliberações especificadas no parágrafo 4º do artigo 14º, desde que se encontre adimplente com suas obrigações sociais;
- f) Apresentar aos órgãos sociais qualquer irregularidade nas atividades da **ASSOCIAÇÃO**; e g convocar a realização da Assembleia Geral, pela forma e condições previstas neste Estatuto.

Parágrafo 1º. Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de **ASSOCIADO** serão exercidos por seu representante legal ou procurador e, no que se refere aos itens "c", "d", "e", "f" e "g" acima, em se tratando de pessoas físicas, os direitos dos **ASSOCIADOS** são pessoais e serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** ou por procurador.

Parágrafo 2º. Os direitos previstos neste Artigo serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** desde que estejam eles em dia com a cumprimento de suas obrigações pecuniárias.

Parágrafo 3º. Na hipótese de co-titularidade de lotes, somente poderá usufruir os direitos referidos nos itens "c" à "e" deste artigo, o **ASSOCIADO TITULAR** que tenha sido escolhido para representar os demais co-proprietários, sendo assegurado aos demais co-proprietários usufruir os ditos referidos nos itens "a" e "b".

Parágrafo 4º. Na hipótese de locação ou comodato de imóvel, durante sua vigência, o **ASSOCIADO** somente poderá se utilizar da estrutura do Sistema de Lazer se fizer constar, por escrito, do respectivo contrato que o comodatário ou o locatário, bem como, seus dependentes não poderão utilizar-se da mesma.

Parágrafo 5º. Em não constando nada por escrito, presume-se autorizada a utilização pelo comodatário ou o locatário, bem como de seus dependentes, ficando vetado ao **ASSOCIADO** utilizar-se do Sistema de Lazer, até que este retorne a posse do imóvel, ou que altere o respectivo contrato para fazer constar a restrição supra mencionada.

Artigo 9º. São deveres dos **ASSOCIADOS**:

- a) Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO**, o **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**, o **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER**, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;
- b) Acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho Diretor;
- c) Pagar à **ASSOCIAÇÃO**, nos prazos fixados, os preços referentes à análise de projetos e a eventual alteração de projetos;
- d) Pagar a "quota rateio", ordinária ou extraordinária, e valores suplementares, fixados pelo Conselho Diretor;
- e) Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da **ASSOCIAÇÃO**;
- f) Desempenhar integralmente as obrigações que lhes forem atribuídas pelo Conselho Diretor, quando nomeados para integrar Comissões de Trabalho da **ASSOCIAÇÃO**;
- g) Comunicar, obrigatoriamente, ao Conselho Diretor, no prazo de 30 (trinta) dias, a mudança de residência ou domicílio, do número do telefax e/ ou do endereço do correio eletrônico para efeitos de recebimento de comunicações, seja na condição de **ASSOCIADO**, seja no exercício de qualquer função nos órgãos Sociais e Comissões de Trabalho, sob pena de serem consideradas válidas todas as correspondências que lhe forem remetidas ao seu último endereço informado;
- h) Comunicar à **ASSOCIAÇÃO** a transferência do lote a qualquer título, informando o nome e endereço do adquirente; e
- i) Fazer constar no título de transferência do lote que o adquirente ficará sub-rogado na titularidade de associado, assumindo todos os direitos e deveres constantes do contrato padrão do loteamento e deste estatuto.



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPI CAMPINAS

CAPITULO IV - ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO - ÓRGÃOS SOCIAIS

Artigo 10º. A ASSOCIAÇÃO será administrada pelos seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho Diretor, do qual faz parte o Comitê Executivo; e
- c) Conselho Fiscal, se instalado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Incumbe a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividade, estatutariamente estabelecidos, conjugar esforços no sentido de se atingir os objetivos sociais.

Parágrafo 2º. Os ASSOCIADOS não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas Obrigações contraídas pela ASSOCIAÇÃO, mesmo que, no caso de membros do Conselho Diretor, incluindo o Comitê Executivo e do Conselho Fiscal, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias. Entretanto, os citados membros respondem civilmente junto ASSOCIAÇÃO quando agirem com dolo, violação da Lei ou do Estatuto Social.

Artigo 11º. Nenhum dos membros dos órgãos sociais fará jus a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

SECÃO "A" - ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 12º. A Assembleia Geral é o órgão soberano da ASSOCIAÇÃO, sendo constituído pelos ASSOCIADOS FUNDADORES e por todos os membros efetivos do Conselho Diretor e Conselho Fiscal (quando houver) de cada uma das Associações Civis referentes a cada etapa de implantação do Loteamento/ Complexo Residencial Swiss Park fechada parcialmente e da Associação Civil referente aos Lotes Comerciais, bem como pelos Síndicos e Subsíndicos e Conselho Fiscal de cada Condomínio, regularmente eleitos e empossados nos termos dos respectivos Estatuto Sociais e Convenções de Condomínios, e suas deliberações obrigam a todos os ASSOCIADOS, bem como os demais órgãos sociais.

Parágrafo 1º. Excepcionalmente para deliberações previstas no parágrafo 4º do artigo 14º, a Assembleia Geral será constituída por todos os ASSOCIADOS no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral reunir-se-á:

Ordinariamente:

- a) a cada ano, nos quatro primeiros meses, para examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, as Contas prestadas pelo Conselho Diretor e Comitê Executivo e o Parecer do Conselho Fiscal, sobre eles então deliberando e, não tendo sido instaurado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, sobre ele deliberando; e
- b) a cada ano, nos quatro primeiros meses, para formalizar a posse dos novos membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se for o caso; e
- c) a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses, para eleger e dar posse à Mesa do Conselho Diretor, composta por seu Presidente, Vice-Presidente, Primeiro e Segundo Secretários; e

Extraordinariamente: quando convocada na forma prevista neste Estatuto Social, sempre que necessário.

Artigo 13º. Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da ASSOCIAÇÃO, especialmente:

- a) alteração ou reforma do Estatuto Social, após parecer da Conselho Diretor;
- b) aprovação de regulamentos ou alterações do REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO e do REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER;
- c) interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com aos dispositivos constantes do REGULAMENTO DE USO DO

LOTEAMENTO e do **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER** e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;

- d) Apreciação e ratificação, em última instância, se requerido for, total ou parcialmente, das decisões do Conselho Diretor;
- e) Alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO** ou constituição de ônus reais sobre estes, após parecer do Conselho Diretor;
- f) Destituição de membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado; e
- g) Incorporação, cisão, fusão ou dissolução da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 14º. As Assembleias Gerais, quer sejam Ordinárias ou Extraordinárias, instalar-se-ão em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um de seus constituintes e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º. Observadas as ressalvas deste artigo, todas as decisões assembleares, Ordinárias ou Extraordinárias, deverão ser tomadas pela maioria absoluta dos votos válidos, computados na forma do disposto neste Estatuto, não se computando os votos em branco, obrigando os dissidentes e os ausentes.

Parágrafo 2º. Para as deliberações que tenham por Objeto a destituição de membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, as quais deverão ser convocadas nos 15 (quinze) dias seguintes à conclusão do processo administrativo de que trata o item "e" do inciso II do artigo 24º do Estatuto Social, bem como a alteração ou reforma do Estatuto Social e a cisão, fusão ou incorporação da **ASSOCIAÇÃO**, serão exigidos os Votos concordes de dois terços (2/3) dos presentes Assembleia especialmente convocada para este fim, podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta **ASSOCIADOS** ou com menos de um terço (1/3) nas convocações seguintes. Não obstante o quórum ora estabelecido neste Parágrafo, na superveniência de lei que permita a adoção de quórum menor para estas matérias, tal disposição será aplicável de imediato à **ASSOCIAÇÃO**, independentemente de qualquer outra formalidade.

Parágrafo 3º. As deliberações referentes à alienação, cessão, transferência ou doação dos imóveis nos quais se localiza a sede social e Sistema de Lazer deverão ser tomadas em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, sendo exigidos os votos concordes de 2/3 (dois terços) do total de votos válidos e observada a presença mínima de 70% (setenta por cento) dos constituintes da Assembleia.

Parágrafo 4º. As deliberações referente à dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, bem como as que impliquem em alteração deste Estatuto Social, visando a alteração das características peculiares do **LOTEAMENTO**, bem como as matérias constantes do artigo 5º, do artigo 9º, artigo 13º, parágrafo 1º do artigo 15º, caput e parágrafo 3º do artigo 18º e artigos 49º, 50º, 51º, 52º e 53º, bem como seus parágrafos, deste Estatuto Social, dependerão, além da aprovação dos **ASSOCIADOS** em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, obedecendo-se o quórum de votação previsto no parágrafo 2º deste artigo, do voto favorável da **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Artigo 15º. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Diretor, mediante edital que mencionará dia, hora, Local e forma de sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida e deliberada.

Parágrafo 1º. As Assembleias Gerais poderão, ainda, ser convocadas:

- a) Pelo Diretor Presidente do Comitê Executivo quando este, tendo solicitado por escrito ao presidente do Conselho Diretor a realização da Assembleia Geral e este último não a tenha convocado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação;
- b) Por qualquer um dos **ASSOCIADOS FUNDADORES** quando estes, tendo solicitado por escrito ao Presidente do Conselho Diretor a realização da Assembleia Geral este último não a tenha convocado, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação;



- c) Pelos **ASSOCIADOS**, por meio de requerimento dirigido ao presidente do Conselho Diretor, desde que contenha assinaturas de, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos **ASSOCIADOS**;
- d) Por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, arredondando-se para cima caso se obtenha número fracionado.

Parágrafo 2º. Se a **ASSOCIAÇÃO** dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos constituintes em Assembleias Gerais poderá dar-se distancia, por voto telefônico, videoconferência, correio, via Internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto.

Artigo 16º. O edital de convocação da Assembleia Geral deverá consignar horários diferentes para a sua instalação em primeira convocação e em segunda convocação, sendo autorizada a instalação da Assembleia, em segunda convocação, no mesmo dia da primeira convocação, com um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos. O edital poderá ser feito via correio eletrônico com comprovação de recebimento ou mediante carta registrada, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data de realização da Assembleia Geral. Será aconselhável que o edital também seja afixado no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, bem como na portaria do **LOTEAMENTO/COMPLEXO**, se existente.

Parágrafo Único. Quando o Presidente do Conselho Diretor entender conveniente, poderá, ainda, juntamente com o cumprimento das obrigações referentes à publicação do edital de convocação da Assembleia Geral, promover a distribuição de cartas circulares aos **ASSOCIADOS**, informando-os da realização da Assembleia Geral.

Artigo 17º. A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Diretor ou, na sua ausência ou impedimento, por delegação a qualquer outro membro do Conselho Diretor, e será presidida pelo Presidente escolhido pelos presentes, por votação ou aclamação.

Parágrafo Único. O presidente eleito convidará, a seguir, um Secretário.

Artigo 18º. Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão computados da seguinte maneira:

I - Quando a Assembleia for constituída nos termos do caput do artigo 12º:

- a) um voto por cada membro constituinte da Assembleia, sendo que o membro **ASSOCIADO FUNDADOR**, além de seu voto como membro constituinte, terá direito a um voto adicional.

II - Quando a Assembleia for constituída nos termos do parágrafo 1º do artigo 12º:

- a) um voto por cada lote mais um voto adicional havendo construção, sendo que, caso haja unificação de lotes, será adotado o mesmo critério.
- b) a cada **ASSOCIADO FUNDADOR** corresponderá 1 (um) voto, na sua qualidade de **ASSOCIADO FUNDADOR** além, e independentemente, dos votos a que tenham direito na condição de proprietários de lotes ou titulares de direitos de promitentes compradores ou promitentes cessionários.

Parágrafo 1º. Quando for o caso, os **ASSOCIADOS** somente poderão votar que forem regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembleia, e desde que estejam em dia com suas obrigações junto à **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo 2º. O voto adicional em razão da existência de área construída somente se tornará atribuível caso a titular do lote tenha entregado **ASSOCIAÇÃO** cópia do "habite-se" da construção e tenha recebido a Carta de Liberação nos termos definidos no **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**, até um dia útil antes da data da realização da Assembleia.

Parágrafo 3º. É permitido o voto por procuração, observado que os **ASSOCIADOS FUNDADORES** poderão representar mandantes sem número definido, e cada **ASSOCIAÇÃO TITULAR** ou terceiros poderá representar até 10 (dez) mandantes.



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPJ CAMPINAS

Parágrafo 4º. Na ocorrência da hipótese prevista no do artigo parágrafo 2º do artigo 15º, o voto poderá ser feito por meio eletrônico, mediante utilização de senha código similar, ou, ainda, por fac-símile enviado à **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo 5º. Os lotes que compõe o patrimônio da **ASSOCIAÇÃO**, não terão direito a voto.

Artigo 19º. Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Conselho Diretor, a votação da Assembleia Geral será feita por voto secreto, depositado em urna própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembleia optar pela votação secreta.

Parágrafo Único. Em qualquer dos casos, o Presidente poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Receptores e Escrutinadores.

Artigo 20º. Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembleia ser registrados em atas em folhas avulsas pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata será assinada pelo presidente e pelo Secretário.

SEÇÃO "B" - CONSELHO DIRETOR

Artigo 21º. O Conselho Diretor é o órgão representativo dos **ASSOCIADOS** em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, excluídos unicamente os privativos da Assembleia Geral constantes neste Estatuto, cabendo-lhe ainda fixar a orientação geral das atividades da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Único. As funções executivas da **ASSOCIAÇÃO** serão exercidas pelos membros do Conselho Diretor que forem escolhidos para compor o Comitê Executivo, como explicitado adiante, os quais serão investidos de todos os poderes de gestão e representação da **ASSOCIAÇÃO** junto a terceiros em geral, em juízo ou fora dele, inclusive perante todos e quaisquer órgãos governamentais, tudo de acordo com este Estatuto social, com o **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**, o **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER**, e com as deliberações tomadas em Assembleias Cerais pelos **ASSOCIADOS**.

Artigo 22º. O Conselho Diretor será composto pelos membros Efetivos, os quais obrigatoriamente serão os Diretores Presidente e Vice-presidente de cada uma das Associações Cíveis referentes a cada etapa de implantação do Loteamento/Complexo Residencial SWISS PARK fechada parcialmente e da Associação Cível referente aos Lotes Comerciais, bem como pelos Síndicos e Subsíndicos de cada Condomínio.

Parágrafo 1º. Serão Suplentes os primeiros e Segundos Secretários de cada Associação Cível, e aqueles que forem indicados para tal fim pelo Condomínio, que somente comporão o Conselho Diretor em caso de vacância, dos membros Efetivos, por morte, renúncia ou perda do mandato dos mesmos

Parágrafo 2º. Os membros tomarão posse automaticamente, que forem empossados em seus cargos nas respectivas Associações Ou Condomínio, pelo mesmo prazo de mandato, permanecendo até a data da posse do novo Conselho Diretor.

Parágrafo 3º. O Conselho Diretor será composto pelos membros efetivos à medida que forem sendo constituídas as referidas Associações Cíveis ou Instituídos os eventuais Condomínios e escolherão, entre si aqueles que ocuparão os Cargos de Presidente, Vice-presidente, primeiro e Segundo Secretários.

Parágrafo 4º. Os Membros Suplentes preencherão as vagas do Conselho Diretor quando convocados pelo presidente do mesmo ou seu substituto, obedecida à ordem de suplência.

Parágrafo 5º. Os membros do Conselho Diretor mantêm-se elegíveis a qualquer cargo na Mesa do Conselho Diretor ou Comitê Executivo por até 3 anos após sua saída como Dirigente da Associação ou Condomínio que o fez compor o Conselho Diretor, desde que este continue associado a pelo menos uma das Associações Cíveis referentes a cada etapa de implantação do Loteamento/Complexo Residencial SWISS PARK. Para isso um membro do Conselho Diretor precisa propor sua eleição



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPI CAMPINAS

em uma Assembleia ou reunião de Conselho Diretor e este ser vetado pelos presentes. Uma vez eleito, este passa a compor novamente o Conselho Diretor durante a extensão de seu mandato.

Parágrafo 6º. Os membros do Comitê Executivo e da Mesa do Conselho Diretor eleitos permanecem como membros do Conselho Diretor até o fim de seus mandatos, mesmo que venham a deixar de ser Dirigentes da Associação ou Condomínio que o fez compor o Conselho Diretor, desde que este continue associado a pelo menos uma das Associações Cíveis referentes a cada etapa de implantação do Loteamento/Complexo Residencial SWISS PARK.

Parágrafo 7º. Ficam automaticamente excluídos do Conselho Diretor e de sua Mesa Diretora todos os representantes inadimplentes com o pagamento da "quota rateio" prevista no artigo 50º deste estatuto. Nesse caso, cria-se "vacância" para vaga a ser suprida conforme ordem sucessória prevista no parágrafo 1º deste Artigo.

Artigo 23º. Os cargos do Conselho Diretor Somente poderão ser preenchidos por pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos de promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre imóveis localizados no **LOTEAMENTO/COMPLEXO SWISS PARK**, desde que tenha sido a cessão comunicada **ASSOCIAÇÃO**, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como **ASSOCIADOS**. Os respectivos mandatos, exceto nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem substituí-los.

Artigo 24º. O Conselho Diretor reunir-se-á

I - Ordinariamente:

- a) a cada 2 anos, dentro de (sete) dias úteis a contar da data da realização da Assembleia Geral Ordinária que elegeu a Mesa do Conselho Diretor conforme item "c" do parágrafo 2º do artigo 12º do presente estatuto, para eleger o Comitê Executivo entre os membros do Conselho Diretor; e
- b) a cada ano, no último bimestre, para deliberar sobre a Proposta Orçamentaria e o plano de Obras apresentados pelo Comitê Executivo para o ano seguinte, além de fixar, para o dito ano, os valores da "quota rateio" e das despesas de atividades desenvolvidas, as quais poderão, pelo Conselho Diretor, a qualquer época, ser suplementadas ou revisadas;

II - Extraordinariamente: para deliberar sobre assuntos de interesse social, especialmente, mas não se limitando a:

- a) reajustes não primitivamente previstos, revisões do valor da "quota rateio" e das despesas de atividades desenvolvidas, complementações ou cobrança de despesas extraordinárias, quando necessário;
- b) julgar, em grau de recurso, os casos de aplicação de penalidades aos ASSOCIADOS e as representações formuladas ao Conselho Diretor, bem como fixar o valor das multas pecuniárias;
- c) elaborar e aprovar seu Regimento Interno, assim como todas as reformulações, bem como demais Regulamentos que se fizerem necessários para o bom funcionamento da ASSOCIAÇÃO;
- d) aplicar sanções aos seus membros, por faltas eventualmente cometidas, em razão do exercício de Suas funções, conforme se dispuser no Regimento Interno do Conselho Diretor;
- e) instaurar processo administrativo a respeito da destituição de membro do Conselho Diretor que tenha sido afastado do Comitê Executivo, encaminhando-o, com relatório e parecer, Assembleia Geral;
- f) interpretar este Estatuto Social e, quando necessário, suprir suas omissões, com relação às matérias de sua competência, bem como cumprir e fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais;
- g) prever forma e condições de acesso à área do LOTEAMENTO/COMPLEXO SWISS PARK;
- h) editar procedimentos para a aplicação de penalidades aos ASSOCIADOS, se entender necessário;



REGISTRADO SOB Nº

00081660

12 RCPI CAMPINAS

- i) autorizar a venda de bens móveis da **ASSOCIAÇÃO** e fixar regras para tal fim;
- j) estabelecer procedimentos, sempre que os reputar pertinentes, preparatórios para a eleição dos administradores da **ASSOCIAÇÃO**, tais como inscrição prévia dos candidatos a cargos, data limite para tal inscrição e outras normas pertinentes, as quais deverão ser previamente divulgadas de forma a dar oportunidade a todos de exercerem seus direitos.

Artigo 25º. A convocação para as reuniões ordinárias será feita pelo Presidente do Conselho Diretor, ou substituto legal. As reuniões extraordinárias poderão ser convocadas:

- a) pelo presidente do Conselho Diretor, ou substituto legal;
- b) pelo Diretor Presidente do Executivo quando tendo solicitado tal convocação por escrito ao Presidente do Conselho Diretor, e este último não a tenha convocado, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento do respectivo requerimento; ou
- c) por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado.

Parágrafo Único. As reuniões do Conselho Diretor poderão ser assistidas por todos **ASSOCIADOS**.

Artigo 26º. Compete às pessoas mencionadas no Artigo anterior determinar a expedição de circulares de convocação do Conselho Diretor, bem como afixação de edital de convocação no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência realização da respectiva reunião, indicando a sua pauta que, depois de indicada nas circulares e no edital, será imutável, salvo se alterada por subsequente expedição de novas circulares e a fixação de edital. A pauta conterá sempre um item final para assuntos gerais. A convocação poderá, ainda, ser feita por carta, desde que registrada ou protocolizada, ou por qualquer outro meio que comprove a correta expedição, inclusive meios eletrônicos, como e-mails.

Parágrafo 1º. Tratando-se de assunto urgente e de alta relevância a convocação poderá ser feita com apenas 8 (oito) horas de antecedência à realização da reunião, utilizando-se, para tal fim, qualquer meio de comunicação existente.

Parágrafo 2º. Nas reuniões a que comparecerem todos os membros do Conselho Direta respectiva convocação ficará dispensada.

Parágrafo 3º. O membro do Conselho Diretor ausente a uma reunião para a qual não tenha sido convocado, ou que o tenha sido de forma deficiente, poderá ratificar as decisões mediante declaração por escrito nesse sentido, quando, então, todos os atos praticados em referida reunião ficarão convalidados.

Artigo 27º. Nas reuniões do Conselho Diretor, cada membro Efetivo ter, direito a 1 (um) voto, cabendo, entretanto, ao Presidente do Conselho, ou a seu substituto estatutário, quando no exercício da Presidência, o voto de desempate.

Artigo 28º. As reuniões do Conselho Diretor serão instaladas em primeira convocação com a presença de todos os membros e, em segunda convocação, a ser realizada 30 (trinta) minutos após a hora fixada no respectivo edital, com, no mínimo, metade dos membros no exercício de seu mandato. Sendo o número fracionado, será considerado o número cheio imediatamente superior.

Parágrafo 1º. As deliberações da Conselho Diretor serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, exceto para deliberação de matérias que tratam de fixação ou complementação dos valores da "quota rateio", ordinária e extraordinária, ou pelas despesas atividades exercidas pela **ASSOCIAÇÃO**, a serem cobrados pela mesma, bem como para deliberação acerca da substituição de membro do Comitê Executivo, hipóteses em que as deliberações serão tomadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Diretor, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado, respeitado o quórum mínimo de presença definida no caput deste Artigo.

Parágrafo 2º. Os membros do Conselho Diretor não poderão votar nas reuniões ou nas Assembleias quando estiver em julgamento prestação de contas ou qualquer ato administrativo, de sua responsabilidade direta ou indireta, bem como quando os interesses da **ASSOCIAÇÃO**, pendentes de solução, tarem com seus interesses particulares.

Parágrafo 3º. A votação será nominal quando qualquer membro o requerer e o plenário assim o decidir. A transcrição em Ata de voto vencido, ou voto em separado, será feita somente por solicitação do seu autor.

Artigo 29º. As reuniões do Conselho Diretor serão dirigidas pela respectiva Mesa integrada pelo Presidente, Vice-presidente, Primeiro e Segunda Secretários, caso de ausência de um deles, a Mesa ficará composta com os restantes.

Parágrafo 1º. Compete ao presidente do Conselho Diretor, além de outros atos previstos neste Estatuto Social:

- a) convocar e presidir as reuniões do Conselho Diretor; e
- b) representar o Conselho Diretor junto aos demais órgãos da **ASSOCIAÇÃO** e **ASSOCIADOS**.

Parágrafo 2º. Compete ao Vice-presidente substituir o presidente suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.

Parágrafo 3º. Compete ao primeiro Secretário secretariar as reuniões, lavrar as respectivas Atas ou acompanhar a lavratura delas, manter em dia a correspondência do Conselho e substituir o presidente nos casos de sua ausência e do Vice-Presidente.

Parágrafo 4º. Compete ao Segundo Secretário colaborar com o primeiro Secretário e substituí-lo em suas faltas e impedimentos momentâneos ou temporárias.

Parágrafo 5º. As reuniões do Conselho Diretor poderão ser realizadas com a participação de seus membros distância, por reunião telefônica, videoconferência, via Internet, ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do membro do Conselho Diretor. Na ocorrência de qualquer urna destas hipóteses, a Ata da reunião será transmitida por fac-símile ou outro meio eletrônico, se assegurada a autenticidade da transmissão, aos membros do Conselho Diretor, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à **ASSOCIAÇÃO**, por fac-símile ou confirmada por meio eletrônico.

Artigo 30º. Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho Diretor poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e Local, funcionando em sessão permanente. As deliberações tornadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários, desde que observado, em cada uma delas, o quórum previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo Único. A Secretária deverá, com brevidade, dar aviso da ocorrência aos membros ausentes na reunião, por carta, fax, mensagem eletrônica, telegrama ou qualquer outro meio, e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone, dispensando-se a publicação de novos editais.

Artigo 31º. Em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21º do presente Estatuto Social, o Conselho Diretor irá alternar, dentre seus membros, pessoas para exercer as funções executivas, pelo prazo de 2 (dois) anos, passível de prorrogação, implementando e executando os atos de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, com amplos poderes de gestão e administração. A representação da **ASSOCIAÇÃO** perante terceiros em geral, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, será feita na forma do artigo 36 e seus parágrafos.

Parágrafo 1º. O Comitê Executivo pode ser composto por 5 (cinco) ou 6 (seis) Diretores, sendo responsabilidade do Conselho Diretor tomar tal decisão por ocasião da reunião prevista no item "a" do inciso I do Artigo 24º. Assim, o Conselho pode ser composto por:

- a) no caso de cinco Diretores: 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Administrativo, 1 (um) Diretor Financeiro, 1 (um) Diretor Técnico e 1 (um) Diretor de Segurança; ou

- b) no caso de seis Diretores: 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Administrativo, 1 (um) Diretor Financeiro, 1 (um) Diretor Técnico de Projetos/Manutenção/Infraestrutura, 1 (um) Diretor Técnico de TI/Telecom e 1 (um) Diretor de Segurança.

Parágrafo 2º. Não são elegíveis ao Comitê Executivo os Membros da Mesa do Conselho Diretor, uma vez que estes também participarão das reuniões do Comitê Executivo compondo o grupo de 9 (nove) ou 10 (dez) pessoas, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34º.

Parágrafo 3º. Não são elegíveis ao Comitê Executivo representantes inadimplentes com o pagamento da "quota rateio" previstas no artigo 50º deste estatuto. E membros inadimplentes por mais de 90 dias serão automaticamente excluídos do Comitê Executivo.

Artigo 32º. Os membros do Comitê Executivo serão escolhidos em reunião do Conselho Diretor, entre os membros deste, convocada para este fim, e tomarão automaticamente, posse, permanecendo em seus cargos até a data da posse de seus sucessores, observada a hipótese de substituição de um ou mais de seus membros na forma do artigo 46º deste Estatuto Social e também a elegibilidade prevista no parágrafo 5º do artigo 22º deste Estatuto Social.

Parágrafo 1º. os membros do Conselho Diretor que compuserem o Comitê Executivo e que, portanto, tiverem funções executivas, não perderão quaisquer das atribuições e direitos aqui previstos, devendo participar normalmente das reuniões do Conselho Diretor, nelas votar ou ser votado. Entretanto, não poderão os membros do referido Comitê Executivo votar em matéria sobre a qual tiverem interesse conflitante **ASSOCIAÇÃO**, ou que verse sobre prestação de contas do Comitê Executivo, ou ainda, sobre atas praticados durante sua gestão como membros do Comitê Executivo

Parágrafo 2º. Mesmo tendo deixado de ser membro do Comitê Executivo, deverá o mesmo abster-se de votar sobre as contas ou atos do Comitê Executivo envolvendo despesas realizadas durante sua permanência no respectivo cargo executivo.

Artigo 33º. Caberá ao Comitê Executivo, todas as medidas relativas à administração e gerenciamento da **ASSOCIAÇÃO**, necessárias para o perfeito e pleno funcionamento da **ASSOCIAÇÃO** e cumprimento de seus Objetivos, sendo suas atribuições, dentre outras:

- a) promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos **ASSOCIADOS** e terceiros à **ASSOCIAÇÃO**, zelando pelo adequado pagamento das despesas e encargos da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados da **ASSOCIAÇÃO**, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e ainda a terceiros contratados pela **ASSOCIAÇÃO**;
- c) afastar membro do Comitê Executivo observado a disposto no artigo 44º;
- d) encaminhar ao Conselho Diretor, até dia 15 de Novembro de cada ano, a Proposta Orçamentária e o plano de Obras para o ano seguinte;
- e) organizar, anualmente, o Relatório anual das atividades, com a prestação de Contas e Balanço Geral do exercício anterior, bem como uma Demonstração da Receita e Despesa, encaminhando tais documentos até o dia 15 de Fevereiro de cada ano para a apreciação do Conselho Fiscal se este tiver sido instalado, e, se não diretamente à Assembleia Geral;
- f) nomear Comissões de Trabalho;
- g) manter atualizado o cadastro de **ASSOCIADOS**;
- h) elaborar ou reformar seu Regulamento Interno, observadas as disposições legais e estatutárias;
- i) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, do **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO** e do **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER** inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembleias Gerais;
- j) escolher as características e desenhos das insígnias, bandeira, flâmula, instintivo e uniformes dos empregados da **ASSOCIAÇÃO**; e

- k) tomar quaisquer outras providências a ele atribuídas neste Estatuto Social.

Parágrafo Único. Fica facultado ao Comitê Executivo contratar terceiros para executar as atividades a que a **ASSOCIAÇÃO** se obrigou.

Artigo 34º. O Comitê Executivo reunir-se-á:

- a) **ordinariamente:** 1 (uma) vez por mês, para deliberação dos assuntos de sua competência; e
- b) **extraordinariamente:** a qualquer tempo, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social, desde que convocado pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples dos presentes, votando o Diretor Presidente em último lugar, cabendo-lhe o Voto de qualidade, em caso de empate.

Parágrafo 1º. Participam dessa reunião, além dos cinco ou seis Diretores do Comitê Executivo, os Membros da Mesa do Conselho Diretor composta pelo seu Presidente, Vice-Presidente, Primeiro Secretário e Segundo Secretário.

Parágrafo 2º. As deliberações do Comitê Executivo somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, 5 (cinco) de seus membros, observada que as reuniões poderão ser realizadas com a participação de seus membros à distância, por reunião telefônica, videoconferência, via Internet, ou outro meio de comunicação que possa assegurar autenticidade do voto do membro do Comitê Executivo. Na ocorrência de qualquer urna destas hipóteses, a Ata da reunião será transmitida por fac-símile ou outro meio eletrônico, se assegurada a autenticidade transmissão, aos membros do Comitê Executivo, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à **ASSOCIAÇÃO**, por fac-símile ou confirmada por meio eletrônico.

Artigo 35º. Caberá a cada um dos membros do Comitê Executivo, executar independentemente de deliberação do Conselho Diretor, as atribuições das respectivas funções, as quais poderão ser reguladas por Regulamento Interno, dentre outras funções que vierem a ser estabelecidas pelo Conselho Diretor. Caber-lhes-á, também, dar execução, na parte que a cada um competir, às deliberações aprovadas nas reuniões do Comitê Executivo.

Artigo 36º. A representação ativa e passiva da **ASSOCIAÇÃO**, em Juízo ou fora dele, será exercida pelo Diretor presidente do Comitê Executivo em conjunto com qualquer dos demais Diretores deste Comitê, conforme suas funções ou, em caso de ausência ou impedimento deste, pelo Diretor Administrativo, em conjunto com qualquer dos demais Diretores. A representação da **ASSOCIAÇÃO** poderá ainda ser exercida por procurador do Diretor presidente do Comitê Executivo, especialmente outorgado para este fim, com qualquer dos demais Diretores, ou mesmo pelo Diretor Presidente com um procurador de qualquer dos demais Diretores, também especialmente outorgado para este fim.

Parágrafo 1º. A **ASSOCIAÇÃO**, representada na forma do "caput" deste artigo, poderá praticar todos os atos e firmar quaisquer documentos ou Contratos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira para a **ASSOCIAÇÃO**, inclusive emitindo cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros instrumentos que importem em direitos e obrigações para a **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo 2º. Com exceção dos mandatos para o foro em geral, todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados.

Artigo 37º. Além das atribuições acima descritas, compete ao Diretor Presidente:

- a) convocar qualquer órgão da **ASSOCIAÇÃO**, quando necessário, e as reuniões do Comitê Executiva, presidindo-as;
- b) executar e supervisionar a administração da **ASSOCIAÇÃO**, adotando as providências cabíveis ao eficiente entrosamento de todos os departamentos;
- c) transferir atribuições, que lhe são próprias, ao Diretor Vice-presidente;
- d) autorizar, juntamente com o Diretor da área, por escrito, a contratação de despesas em nome da associação, rubricando as respectivas contas e

notas, bem como a contratação de terceiros para executar atividades a que a ASSOCIAÇÃO esteja Obrigada ;

- e) promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Financeiro e Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de Auditoria ou ao Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, e, posteriormente, ao Conselho Diretor, que encaminhará à Assembleia Geral;
- f) promover a elaboração, juntamente com os demais membros da Diretoria da Proposta Orçamentária e o Plano de Obras, a serem encaminhadas ao Conselho Diretor
- g) nomear e demitir os membros das Comissões de Trabalho criadas pelo Comitê Executivo; e
- h) contratar e demitir os funcionários da ASSOCIAÇÃO, em conjunto com o Diretor Administrativo.

Artigo 38º. Compete ao Diretor Administrativo:

- a) encarregar-se de todos os assuntos pertinentes administração da ASSOCIAÇÃO, em especial os relacionados à área de pessoal, transporte e jurídicos e manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- b) promover a lavratura e subscrição de todas as Atas das reuniões do Comitê Executivo;
- c) contratar e demitir os funcionários da ASSOCIAÇÃO em conjunto com o Diretor Presidente;
- d) controlar o número de ASSOCIADOS da ASSOCIAÇÃO, anotando a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- e) organizar e dirigir todas as funções da Secretaria da ASSOCIAÇÃO; e
- f) assinar o Termo de Inscrição e Compromisso; e
- g) representar ou substituir o Diretor presidente, nos atos e solenidades para os quais seja por este designado, e em suas ausências ou impedimentos.

Parágrafo Único. Enquanto estiver substituindo o Diretor Presidente, o Diretor Vice-presidente não está autorizado a substituir outro Diretor, simultaneamente.

Artigo 39º. Compete ao Diretor Financeiro:

- a) organizar e dirigir todas as funções da Tesouraria, mantendo sob sua guarda e responsabilidade todos os valores pertencentes à ASSOCIAÇÃO, promovendo a arrecadação das receitas da ASSOCIAÇÃO e efetuando o pagamento das despesas e de serviços executados por terceiros contratados, mediante documento regular assinada pelo Diretor responsável;
- b) manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da ASSOCIAÇÃO, mantendo em caixa estritamente o quanto entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da ASSOCIAÇÃO;
- c) proceder à escrituração contábil e financeira da ASSOCIAÇÃO, por si, por funcionários da ASSOCIAÇÃO ou por terceiros, desde que sob sua supervisão, bem como proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da ASSOCIAÇÃO, fichas, cumprindo-lhe, qualquer caso, assumir a responsabilidade pela guarda e conservação dos mesmos;
- d) tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da ASSOCIAÇÃO
- e) apresentar ao ASSOCIAÇÃO Executivo, mensalmente, balancete do movimento financeiro da ASSOCIAÇÃO, assim como relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das Obrigações que estiverem por vencer; e
- f) promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor presidente e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de auditoria externa ou ao Conselho Fiscal, se for o caso e, posteriormente, ao Conselho Diretor que o encaminhará à Assembleia Geral.

Artigo 40º. Compete ao Diretor Técnico:



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPJ CAMPINAS

- a) aprovar, juntamente com o Diretor Presidente do Comitê Executivo, por si ou por terceiros, os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis localizados no **LOTEAMENTO/COMPLEXO SWISS PARK**, observadas as normas previstas no **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**;
- b) supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no **LOTEAMENTO/COMPLEXO SWISS PARK**, fiscalizando a sua obediência ao projeto aprovado;
- c) decidir, juntamente com o Diretor Presidente do Comitê Executivo, sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados neste Estatuto ou no **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**;
- d) estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área do **LOTEAMENTO/COMPLEXO SWISS PARK**;
- e) zelar pela manutenção e pelo desenvolvimento das áreas ajardinadas e de preservação ambiental, de forma que todas as atividades diretas e indiretas da **ASSOCIAÇÃO** e dos prestadores de serviço não provoquem danos ambientais, inclusive nas áreas do Parque;
- f) aprovar, juntamente com o Diretor Presidente do Comitê Executivo, a aquisição, substituição ou conserto de todos os equipamentos de CFTV, software, hardware, telecomunicações, cabeamento que venham a ser utilizados para a **ASSOCIAÇÃO**;
- g) supervisionar, por si ou por terceiros, a compra, manutenção e interligação de sistemas de CFTV integrados ao Sistema de Monitoramento Central da **ASSOCIAÇÃO** bem como equipamentos das Associações Civis referentes a cada etapa de implantação do **LOTEAMENTO/COMPLEXO RESIDENCIAL SWISS PARK** que estiverem ligados ao Sistema de Monitoramento Central;
- h) supervisionar, por si ou por terceiros, manutenção de rede de computadores (estações, servidores e dispositivos de rede e armazenamento) nas dependências da **ASSOCIAÇÃO** bem como o suporte às redes das Associações Civis referentes a cada etapa de implantação do **LOTEAMENTO/COMPLEXO RESIDENCIAL SWISS PARK**;
- i) supervisionar, por si ou por terceiros, a compra e manutenção de softwares aplicativos para os dispositivos das redes de computadores supra mencionadas; e
- j) supervisionar, por si ou por terceiros, a compra, manutenção e interligação de sistemas de Telefonia da **ASSOCIAÇÃO** bem como equipamentos das Associações Civis referentes a cada etapa de implantação do **LOTEAMENTO/COMPLEXO RESIDENCIAL SWISS PARK**.

Parágrafo Único. Na hipótese de haver dois Diretores Técnicos conforme disposto no item "b" do parágrafo 1º do Artigo 31º, o Diretor Técnico de Projetos, que preferencialmente deverá ser Engenheiro Civil, terá as responsabilidades dos itens "a", "b", "c", "d" e "e", enquanto o Diretor Técnico de TI/Telecom, que preferencialmente deverá ser Engenheiro Elétrico ou Profissional Superior na área de Tecnologia da Informação, terá as responsabilidades dos itens "f", "g", "h", "i" e "j". Na hipótese de haver apenas um Diretor Técnico conforme disposto no item "a" do parágrafo 1º do Artigo 31º, esse Diretor Técnico acumula as responsabilidades descritas neste artigo.

Artigo 41º. Compete ao Diretor de Segurança:

- a) estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância e prevenções de sinistros inclusive nas áreas externa e aos fechamentos parciais do loteamento/complexo, na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;
- b) encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos **ASSOCIADOS** referentes ao trânsito no **COMPLEXO SWISS PARK**; e
- c) zelar pela manutenção e conservação dos equipamentos de segurança e placas de sinalização.

Artigo 42º. O Comitê Executivo poderá criar Comissões de Trabalho e organismos de colaboração, para auxiliá-lo na consecução de funções executivas específicas.

Parágrafo 1º. As Comissões de Trabalho serão sempre formadas por **ASSOCIADOS**, pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPJ CAMPINAS

pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como **ASSOCIADOS** na **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo 2º. O número de membros integrantes de cada Comissão de Trabalho será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição. Os respectivos membros serão nomeados e destituídos pelo Comitê Executivo, o qual também indicará o membro Coordenador de cada Comissão.

Parágrafo 3º. Ao Coordenador incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Presidente do Comitê Executivo.

Parágrafo 4º. As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para Obrigar a **ASSOCIAÇÃO**, seja a que título for.

Parágrafo 5º. As funções desempenhadas pelos membros das Comissões de Trabalho não serão remuneradas.

Artigo 43º. Ocorrendo o afastamento ou a renúncia de qualquer membro do Comitê Executivo, o Conselho Diretor escolherá o substituto no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Durante este período, o Diretor Vice-presidente substituirá o membro afastado, observado o disposto neste Estatuto.

Parágrafo Único. O prazo do mandato do membro do Comitê Executivo escolhido na forma do caput do presente artigo perdurará até o término do prazo do mandato previsto do Diretor que estiver substituindo.

Artigo 44º. O membro do Conselho Diretor, ou do Comitê Executivo, que, durante o ano civil, não comparecer a (três) reuniões consecutivas, sem justificação escrita encaminhada ao Presidente do Conselho Diretor Ou ao Diretor presidente do Comitê Executivo, conforme o caso, ou não comparecer a 6 (seis) reuniões não consecutivas, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato. Tal pena não se aplica se o membro em questão pedir afastamento temporário, em virtude de doença, anteriormente à aplicação da pena. Poderá ainda ser afastado do cargo de membro do Comitê Executivo, por seus pares, em caso de negligência no cumprimento de suas funções e/ou prática de atos de malversação.

Parágrafo 1º. Na hipótese de perda de mandato por membro do Conselho Diretor será este substituído por um Suplente, nos termos deste Estatuto. Na hipótese de perda de mandato por membro do Comitê Executivo, a substituição se dará nos termos deste Estatuto.

Parágrafo 2º. Caso, de qualquer forma, o Conselho Diretor fique com menos de 9 (nove) membros, nova Assembleia Geral deverá ser convocada para preencher os cargos faltantes, sendo que os assim eleitos exercerão o cargo de membro do Conselho Diretor pelo tempo remanescente previsto para o término do mandato.

Parágrafo 3º. O comparecimento dos membros do Conselho Diretor e do Comitê Executivo às reuniões será comprovado por meio de assinatura nas listas e presença.

Artigo 45º. Será inelegível, durante 4 (quatro) anos, o membro do Conselho Diretor ou do Comitê Executivo que perder o mandato nos termos do Artigo anterior, prazo este que será contado a partir da reunião em que sua ausência tenha homologado a perda do cargo.

Parágrafo Único. Na ocorrência da hipótese prevista no item "e" do artigo 24º do Estatuto Social, o membro do Comitê Executivo será, também, afastado de suas funções como membro do Conselho Diretor até que a Assembleia Geral se pronuncie a respeito de sua destituição do Conselho Diretor.



REGISTRADO SOB Nº

00081660

12 RCPI CAMPINAS

SEÇÃO "C" - CONSELHO FISCAL

Artigo 46º. O Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembleia Geral. Farão parte do CONSELHO FISCAL os CONSELHEIROS FISCAIS E/OU CONSELHEIROS CONSULTIVOS com mandato vigente em uma das Associações ou Condomínios que congregam o Complexo Swiss Park. Em tal hipótese, serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária 05 Conselheiros Fiscais Efetivos e 02 Suplentes, com funções de mesa, com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação uma única vez.

Parágrafo 1º: Em até 07 dias, a contar da Assembleia que os elegeram, se reunirão para eleger entre eles: 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice Presidente, 1 (um) 1º Secretário, 1 (um) 2º Secretário e 1 (um) 3º Secretário.

Parágrafo 2º: Os mandatos dos membros do Conselho Fiscal com funções de mesa deverão ser alternados com os mandatos dos membros do Conselho Diretor e do Comitê Executivo, por intervalo de 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Os representantes do conselho fiscal preferencialmente deverão ser formado em Ciências Contábeis, Ciências Econômicas, Finanças, Estatística, Matemática e/ou Direito.

Parágrafo 4º. Observado o disposto no parágrafo abaixo, os Suplentes substituirão os Efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo o cargo o Suplente mais antigo no quadro social. o prazo do mandato do Suplente perdurará até o final daquele previsto para completar o do Conselheiro que estiver substituindo.

Parágrafo 5º. Ocorrendo destituição, perda de mandato ou renúncia de qualquer membro do Conselho Fiscal, e não havendo Suplentes na forma do disposto no parágrafo 1º acima, será outro eleito por Assembleia Geral, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 6º. Os cargos do Conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por **ASSOCIADOS** pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de **ASSOCIADOS** pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como **ASSOCIADOS**. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

Parágrafo 7º. Os membros do Conselho Fiscal ou Consultivo mantêm-se elegíveis a qualquer cargo do Conselho Fiscal por até 3 anos após sua saída como Conselheiro Fiscal e/ou Consultivo da Associação ou Condomínio que o fez compor o Conselho Fiscal, desde que este continue associado a pelo menos uma das Associações Cíveis referentes a cada etapa de implantação do Loteamento/Complexo Residencial SWISS PARK. Para isso um membro do Conselho Diretor precisa propor sua eleição em uma Assembleia ou reunião de Conselho Diretor e este ser votado pelos presentes.

Artigo 47º. Ao Conselho Fiscal compete:

- a) examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pelo Comitê Executivo, emitindo parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Conselho Diretor para apresentação à Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social
- b) examinar, anualmente, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita Despesa elaborados pelo Comitê Executivo, emitindo parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Conselho Diretor para apresentação Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social; e
- c) praticar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto Social, cumprimento fiel de suas funções.

Parágrafo 1º. perderá o mandato o Conselheiro Fiscal que, por 3 (três) vezes consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, durante o ano civil, faltar, sem



justificativa escrita, às reuniões fixadas, caso em que deverá ser realizado o procedimento previsto no parágrafo 1º do artigo 46º.

Parágrafo 2º. Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros do Conselho Diretor ou seus cônjuges, seus parentes até terceiro grau, consanguíneos ou afins, bem como os que fizeram parte do Conselho Diretor imediatamente anterior.

Artigo 48º. Enquanto o Conselho Fiscal não tiver sido instalado pela Assembleia Geral, suas funções serão desempenhadas por empresa externa de auditoria, a qual será contratada pelo Comitê Executivo, nos termos e condições do presente Estatuto Social.

Parágrafo único. Após a instalação do Conselho Fiscal a contratação da empresa de auditoria externa será prerrogativa do Conselho Diretor, nos termos e condições do presente Estatuto Social.

CAPÍTULO V - RATEIO DE DESPESAS E TAXAS

Artigo 49º. Os **ASSOCIADOS TITULARES** se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**. Os valores ordinariamente devidos à **ASSOCIAÇÃO** serão a título de rateio e taxas, e abrangerão todas as despesas incorridas pela **ASSOCIAÇÃO** em sua área de atuação.

Parágrafo Único. Fica facultado ao Conselho Diretor isenta: do pagamento do rateio e das taxas devidas **ASSOCIAÇÃO** Os imóveis situados na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO** que venham a ser alienados à Prefeitura Municipal, a qualquer concessionária de serviços públicos ou à própria **ASSOCIAÇÃO**, desde que tais imóveis sejam destinados a, primordialmente, servir ao **COMPLEXO SWISS PARK**.

Artigo 50. Será cobrada dos **ASSOCIADOS** uma prestação pecuniária mensal de rateio, que será denominado "quota rateio", calculada mensalmente, correspondente ao rateio das despesas ordinárias e extraordinárias, referentes aos serviços prestados pela Associação em benefício do **COMPLEXO SWISS PARK** e suas **ASSOCIAÇÕES**, despendidas com manutenção, conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do **COMPLEXO SWISS PARK**, enfim, para o bom e fiel cumprimento do objetivo social da **ASSOCIAÇÃO**, conforme disposto no artigo 3º.

Parágrafo 1º. A "quota rateio", cujo valor inicial será fixado na Ata de Constituição da **ASSOCIAÇÃO**, até eventual alteração pelo Conselho Diretor na forma deste Estatuto Social, sendo concedido um desconto de 10% (dez por cento), quando houver sido concluída a construção sobre o lote, desde que o respectivo "habite-se" tenha sido expedido pela Prefeitura Municipal e cópia dele tenha sido entregue à **ASSOCIAÇÃO**, o qual após análise, a **ASSOCIAÇÃO** verifique que a construção obedeceu às restrições existentes e que sobre ela incidam.

Parágrafo 2º. Para fim do disposto no caput, a "quota rateio" será devida por cada proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou titular de direito real de imóvel do **COMPLEXO SWISS PARK**, que será calculada dividindo-se a despesa total da Associação pela soma dos metros quadrados de todos os lotes implantados no **COMPLEXO SWISS PARK** com característica RESIDENCIAL e COMERCIAL, limitado a 5.000 m² por lote comercial, além da soma de metros quadrados de área interna do imóvel mais a garagem de habitação coletiva e a soma da área construída de empreendimento comercial agregado ao **LOTEAMENTO RESIDENCIAL SWISS PARK**, excluindo área de portaria e caixa d'água; o resultado será a "despesa por metro quadrado", que será multiplicada pela:

- a) área total de cada **LOTE RESIDENCIAL**; ou
- b) área total de cada **LOTE COMERCIAL**, limitado a 5.000m²; ou
- c) soma de metros quadrados de área interna do imóvel mais garagem para as unidades em habitação coletiva; ou



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPJ CAMPINAS

d) área construída de empreendimento comercial agregado ao **LOTEAMENTO RESIDENCIAL SWISS PARK**, excluindo área de portaria e caixa d'água.

Parágrafo 3º. A "quota rateio" será devida a partir da data de entrega das obras de infraestrutura do loteamento, considerada, para todos os fins de direito, a data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA** aos ASSOCIADOS, comunicando a conclusão das referidas obras e consequente liberação para edificações emanada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo 4º. Os valores que compõem a "quota rateio", e que perdurarão até eventual revisão pelo Conselho Diretor, na forma do §5º adiante, serão reajustados conforme se fizer necessário. Após este período, a ASSOCIAÇÃO poderá alterar os valores, suplementá-los ou revê-los, observado seu Estatuto Social. Na omissão, os reajustes ocorrerão no dia 01 de cada ano civil, levando-se em conta a variação ocorrida desde o último reajuste.

Parágrafo 5º. A qualquer época, os valores da "quota rateio" e das atividades definidas neste artigo, ou exercidas em geral pela ASSOCIAÇÃO poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio da cobrança de taxas extraordinárias e/ou de obras, conforme vier a decidir o Conselho Diretor, independentemente da indexação prevista no parágrafo acima.

Artigo 51º. Os ASSOCIADOS TITULARES pagarão a **TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO**, cujo valor será fixado na Ata de Constituição da ASSOCIAÇÃO, referente à análise de adequação dos projetos de construção às regras e restrições urbanísticas, bem como com relação a eventuais alterações de projeto, conforme o previsto no **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**.

Parágrafo 1º. A **TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO** será devida em cada pedido de análise de projeto de construção, na forma do **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**, e pagável juntamente com a formulação do pedido, observado o valor fixado na Ata de Constituição da ASSOCIAÇÃO ou pelo Conselho Diretor.

Parágrafo 2º. Em caso de alteração de projeto, igualmente será cobrada a **TAXA DE ANÁLISE DE ALTERAÇÃO DE PROJETO**, referente à análise de adequação da de projeto de construção anteriormente analisado regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO**, no valor equivalente **TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO**.

Artigo 52º. Poderão, ainda, ser cobradas dos ASSOCIADOS, contribuições adicionais a título de despesas extraordinárias ou de obras externas aos fechamentos parciais do **COMPLEXO SWISS PARK**, em razão da realização de benfeitorias necessárias no **COMPLEXO SWISS PARK** ou por déficit, visto estarem as despesas superando ou em vias de superar as receitas.

Parágrafo Único. Todas as despesas, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento.

Artigo 53º. No caso de não pagamento de qualquer valor devido ASSOCIAÇÃO sobre os montantes devidos nos seus vencimentos, haverá o acréscimo de

- a) correção monetária calculada pro-rata die, conforme parágrafo 1º abaixo;
- b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; e
- c) multa a ser definida pelo Conselho Diretor.

Parágrafo 1º. A correção monetária será integral no dia de divulgação do índice adotado e proporcional a cada dia, até nova divulgação, quando será integral, e assim sucessivamente. Salvo deliberação em contrário do Conselho, será aplicada a variação positiva e acumulada do índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, como indexador para cálculo da correção monetária, desde o vencimento dos valores em aberto até seu efetivo pagamento à ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo 2º. O Conselho Diretor poderá, ainda, regulamentar as formas de aplicação, diminuição ou anistia dos acréscimos sobre o atraso de pagamento



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPI CAMPINAS

Parágrafo 3º. para o cumprimento das obrigações acima previstas por parte dos **ASSOCIADOS TITULARES** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive levando a protesto o débito não pago e promovendo o respectivo processo de execução.

Parágrafo 4º. O não pagamento da "quota rateio" e das taxas devidas, acarretará, ainda, na aplicação das penalidades previstas no **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER**.

CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Artigo 54º. O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentaria será elaborada pelo Comitê Executivo e apresentada ao Conselho Diretor no prazo previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º. Não sendo apresentada a Proposta Orçamentaria em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente Estatuto Social, até que o Conselho Diretor decida a respeito, inclusive, pela aplicação ou convalidação de forma retroativa, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

Parágrafo 2º. Na hipótese de não aprovação da Proposta Orçamentaria, nova proposta deverá ser apresentada em até 60 (sessenta) dias, observadas as disposições do Parágrafo anterior.

Parágrafo 3º. A **ASSOCIAÇÃO** criará, no ano civil imediatamente após 3 (três) anos da data de entrega das obras de infraestrutura do **COMPLEXO SWISS PARK** na forma do parágrafo 5º do artigo 50º, um Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação da "quota rateio", devida pelos **ASSOCIADOS TITULARES**. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos **ASSOCIADOS TITULARES** juntamente com os valores devidos **ASSOCIAÇÃO** e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) da "quota rateio".

Parágrafo 4º. Atingido o montante previsto, o Conselho Diretor suspenderá a cobrança do Fundo de Reserva e, quando ficar abaixo, recomeçará a cobra-lo. Havendo sobra em caixa, o Conselho Diretor, a seu critério, poderá optar pela suspensão da cobrança do Fundo de Reserva.

Artigo 55º. A Proposta Orçamentaria poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação do Conselho Diretor e mediante proposta fundamentada do Comitê Executivo, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **ASSOCIAÇÃO** e Parecer do Conselho Fiscal.

Parágrafo 1º. Havendo acréscimo nas despesas, a proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo 2º. Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que venham a onerar a **ASSOCIAÇÃO** em valor superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigidos anualmente pelo ICP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro valor que venha a ser estipulado pelo Conselho Diretor, deverão ser precedidos de tomadas de preços de, pelo menos, 3 (três) proponentes, salvo nos casos de fornecedor único de produtos ou de serviços ou nos casos de emergência. Deverão ficar consignados em ata os motivos determinantes do procedimento e ser entregues ao Presidente do Conselho Diretor, no prazo de 5 (cinco) dias, para que este dê ciência do fato a seus pares na primeira reunião que se realizar.

Parágrafo 3º. Excepcionalmente, serão admitidas a aquisição de materiais ou a contratação de serviços de emergência e urgentes, não previstas no Orçamento. Ocorrendo o fato, e desde que seu custo unitário seja superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, deverá o mesmo ser comunicado ao Presidente do Conselho Diretor, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho Diretor



REGISTRADO SOB Nº

00081660

1º RCPI CAMPINAS

para a apreciação da matéria. Em tal reunião deverá o Diretor Presidente do Comitê Executivo, justificar a despesa e indicar também os recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo 4º. Os valores retro referidos serão corrigidos mensalmente, a partir da data do presente Estatuto Social, base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, alternativamente, por qualquer índice oficial.

Artigo 56º. A receita da **ASSOCIAÇÃO** será oriunda dos pagamentos da "quota rateio" e das taxas definidas neste Estatuto social, efetuados pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, em decorrência das atividades exercidas ou colocadas disposição pela **ASSOCIAÇÃO**, bem como de contribuições, doações e rendas eventuais.

Parágrafo Único. É defeso o uso de verbas da **ASSOCIAÇÃO** para fins estranhos aos seus objetivos.

Artigo 57º. A despesa da **ASSOCIAÇÃO** abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se:

- a) o pagamento dos empregados e contratados da **ASSOCIAÇÃO**;
- b) o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pelo Comitê Executivo;
- c) a conservação normal dos bens do patrimônio social;
- d) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e
- e) os gastos decorrentes da existência da **ASSOCIAÇÃO**, seu funcionamento e administração, inclusive com relação ao **SISTEMA DE LAZER**.

Artigo 58º. Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será Levantado Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício. Poderão, entretanto, ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente sempre que convier aos interesses sociais.

CAPÍTULO VIII - ADMINISTRAÇÃO TRANSITÓRIA DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 59º. A **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, por meio de seus representantes legais, será a responsável pela administração da **ASSOCIAÇÃO** até a realização da Assembleia Geral que se dará em 2 (dois) anos contados da data da postagem de carta registrada informando aos **ASSOCIADOS TITULARES** a conclusão das obras de infraestrutura do **COMPLEXO SWISS PARK**, na qual serão eleitos os membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se for o caso.

Artigo 60º. A **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, a seu exclusivo critério, está autorizada a convocar, antes do término do prazo estipulado no artigo 62º, Assembleia Geral para realização de eleição dos membros do Conselho Diretor.

Artigo 61º. Durante o prazo estipulado no artigo 62, ou até a realização da Assembleia Geral mencionada no artigo 63, o que ocorrer primeiro, a **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA** fica, desde já, com poderes para contratar terceiros, inclusive para serviços de vigilância e para serviços de manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 62º. No caso de ser deliberada a dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, a Assembleia Geral decidirá sobre a eleição do Liquidante. A destinação do patrimônio líquido social integral será feita para a Santa Casa de Misericórdia local.

Parágrafo Único. Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os **ASSOCIADOS**.

Artigo 63º. Sem prejuízo de outras cominações legais Ou contratuais, a infração às disposições deste Estatuto social, do **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO** e do **REGULAMENTO DO SISTEMA DE LAZER** acarretará aplicação de multas, as quais, serão aplicadas pelo Comitê Executivo.

Parágrafo Único. Os valores fixados para multas serão reajustados anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Diretor para revê-los.

Artigo 64º. Fica reconhecida que a titularidade do nome "**RESIDENCIAL SWISS PARK**" pertence à **ASSOCIADA FUNDADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, que autorizou o uso deste nome para a **ASSOCIAÇÃO** e para o **COMPLEXO SWISS PARK**, exclusivamente para ser utilizado como nome, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins.

Artigo 65º. Na hipótese de criação de lei superveniente que altere disposições do presente Estatuto Social, em especial possibilitando a eleição dos administradores de forma diversa da prevista no presente Estatuto Social, ou seja, possibilitando ao Conselho Diretor nomear terceiros, não eleitos em Assembleia Geral, para assumir tal tarefa, ou, ainda, lei superveniente venha a reduzir o quórum de presença para a destituição dos administradores e alteração deste Estatuto Social, tais disposições passarão a ser aplicáveis presente Estatuto Social de imediato, sem que Outra formalidade seja exigida.

Artigo 66º. Os **ASSOCIADOS** e seus dependentes não poderão ser admitidos como funcionários da **ASSOCIAÇÃO** e estes, por sua vez, não poderão ingressar quadro social.

Parágrafo Único. Os **ASSOCIADOS** e seus dependentes, como autônomos e, portanto, sem vínculo empregatício com a **ASSOCIAÇÃO**, poderão exercer cargos de professores ou instrutores, se habilitados para tal, autorizados previamente pelo Comitê Executivo, podendo este cancelar sua autorização com o aviso prévio de 30 (trinta) dias ou de imediato, à vista de infração a este Estatuto ou Regulamento existente à época. Deverão, sempre, contratar os preços das aulas diretamente com os **ASSOCIADOS**, mas sem qualquer vínculo com a **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 67º. Faz parte integrante deste Estatuto Social o **REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO** transcrito no ANEXO II.

Artigo 68º. Fica eleito o foro da Comarca de Campinas/SP para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Artigo 69º. O presente Estatuto Social foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de novembro de 2010 alterado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de Abril de 2016, alterado em Assembleia Geral em 24 de Abril de 2017, alterado em Assembleia Geral em 14 de Dezembro de 2020.

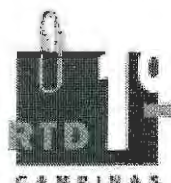
Edmilson Wagner Gallinari
Presidente do Conselho Diretor

Sérgio Zini Kalil
Primeiro Secretário do Conselho Diretor





Certidão eletrônica, com valor de original, do documento registrado sob o número 81660 em 12/02/2021, assinada digitalmente pelo 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DE CAMPINAS**

REGISTRO: Certifico que foi apresentado este documento original, com 134 página(s), protocolado sob n.º 83171 e registrado sob o número 81660 em 12/02/2021, averbado à margem do registro n.º 81659, neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Campinas. Campinas, 12 de fevereiro de 2021. 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Campinas, CNPJ 05.653.207/0001-89. Certifico ainda, que a assinatura digital constante neste documento eletrônico está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009. [Cartorio R\$: 816,54, Estado R\$: 232,42, Ipesp R\$: 158,42, Sinoreg R\$: 43,51, Trib.Juiz R\$: 56,59, MP R\$: 39,22, ISS R\$: 43,50, Outros R\$: 0,00, Santa Casa R\$: 0,00] - Total R\$: 1.390,20

Documento assinado digitalmente em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Digital, padrão ICP-Brasil. Validação do atributo de assinatura digital <http://valida.1campinas.lumera.com.br//documento/e4cdfde8>. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001. Verifique a integridade do documento registrado acessando através do QR Code ao lado.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital 1223254PJH000083171JH21A

