

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS SWISS PARK

ESTATUTO SOCIAL

Redação consolidada conforme decisão judicial

Campinas/SP – Maio/2026

CAPÍTULO I - 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 na Avenida Francisco Alfredo Júnior, 220. 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 II);
- 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 pública;
- 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 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 ADVERSA, 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 a 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:

- a) **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”.
- b) **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.
- c) **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 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 aos 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 quanto à representatividade;
- d) Sugerir ao Conselho Diretor e ao Comitê Executivo providências úteis aos interesses sociais;
- e) Assistir a todas as Assembleias Gerais, podendo dar sugestões em todas e votar somente naquelas que forem convocadas para deliberações especificadas no parágrafo 4º no 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 o cumprimento de suas obrigações pecuniárias.

Parágrafo 3º. Na hipótese de co-titularidade de lotes, somente poderá usufruir os direitos referidos nos itens “c” a “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 supramencionada.

Artigo 9º. São deveres dos ASSOCIADOS:

- a) Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social de 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.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO - ÓRGÃOS SOCIAIS

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

1. Assembleia Geral;
2. Conselho Diretor, do qual faz parte o Comitê Executivo; e
3. 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 à 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.

SEÇÃO “A” - ASSEMBLEIA 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 Civas 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 do 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 os 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 24 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 à Assembleia especialmente convocada para este fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos 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 13, parágrafo 1º do artigo 15, caput e parágrafo 3º do artigo 18 e artigos 49, 50, 51, 52 e 53, bem como seus parágrafos, deste Estatuto Social, dependerão, além da aprovação dos ASSOCIADOS em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, obedecendo-se ao 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 contados este do último recebimento não a da tenha respectiva convocado, 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 distância, 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, 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 se estiverem 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 à 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.

Parágrafo 4º. Na ocorrência da hipótese prevista no 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 compõem 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 serão 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 Gerais 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 ato 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 em uma Assembleia ou reunião de Conselho Diretor e este ser votado 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-á até a posse dos que, porém, 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”, 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 Orçamentária 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; e

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 entender necessário;
- 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 os 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 Diretor respectiva convocação ficará dispensada.

Parágrafo 2º. 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 tem 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 do 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, conflitam 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 em 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 temporários.

Parágrafo 5º. As reuniões do Conselho Diretor 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 a autenticidade do voto do membro do Conselho Diretor. Na ocorrência de qualquer uma 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 tomadas 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 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 34’.

Parágrafo 3º. Não são elegíveis ao Comitê Executivo representantes inadimplentes com o pagamento da “quota rateio” prevista 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 atos 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, estimulando 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 foi 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;
- 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 a 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 do Conselho Fiscal, se for o caso e, posteriormente, ao Conselho Diretor que o encaminhará à Assembleia Geral.

Artigo 40º. Compete ao Diretor Técnico:

- 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 Civas 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 Civas 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 supramencionadas; e
- j) supervisionar, por si ou por terceiros, a compra, manutenção e interligação de sistemas de Telefonia da ASSOCIAÇÃO, bem como equipamentos das Associações Civas 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 externas 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 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 justificção 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 de 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 de 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.

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 formados 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-á 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 Civas 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 da 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 50º. Será cobrada dos ASSOCIADOS uma prestação pecuniária mensal de rateio, que será denominada “quota rateio”, calculada mensalmente, correspondente ao rateio das despesas ordinárias e extraordinárias, referentes aos serviços prestados pela ASSOCIAÇÃO em benefício do LOTEAMENTO e com a manutenção da mesma, despendidas com a conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do LOTEAMENTO “RESIDENCIAL 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 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 calculada dividindo-se a despesa total da ASSOCIAÇÃO pela soma dos metros quadrados de todos os Lotes implantados no Loteamento RESIDENCIAL SWISS PARK e o resultado será a “**despesa por metro quadrado de lote**”, sendo que proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou titular de direito real relativamente a Lote de Terreno (Residencial, Comercial ou destinado à Habitação Coletiva), pagará a “quota rateio” multiplicando-se a área total de metros quadrados de seu lote de Terreno ou da fração ideal do terreno condominial, conforme o caso, pela “**despesa por metro quadrado de lote**”, definido em seu tipo de lote ou unidade autônoma.

Parágrafo 3º. Assim, o cálculo se dará da seguinte forma:

- a) valor fixado da “despesa por metro quadrado de lote” multiplicado pela área total de cada LOTE RESIDENCIAL;
- b) valor fixado da “despesa por metro quadrado de lote” multiplicado pela área total de cada LOTE COMERCIAL DE ATÉ 4.000m² inclusive;
- c) valor fixado da “despesa por metro quadrado de lote” multiplicado pela área total de cada LOTE COMERCIAL ACIMA de 4.000m² exclusive;
- d) valor fixado da “despesa por metro quadrado de lote” multiplicado pela área total de cada unidade autônoma.

Parágrafo 4º. 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 5º. Os valores que compõem a “quota rateio”, e que perdurarão até eventual revisão pelo Conselho Diretor, na forma do parágrafo 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 6º. 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 a análise de adequação dos projetos de construção as regras e restrições urbanísticas, bem como com relação e 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 a análise de adequação 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 da 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 diminuição ou anistia dos acréscimos sobre o atraso de pagamento.

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, sendo disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pelo Comitê Executivo e apresentada ao Conselho Diretor no prazo previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º. Não sendo apresentada a Proposta Orçamentária em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente Estatuto Social, 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 Orçamentária, 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 5º (cinco por cento) da “quota rateio”.

Parágrafo 4º. Attingido o montante previsto, o Conselho Diretor suspenderá a cobrança do Fundo de Reserva e, quando ficar abaixo, recomeçará a cobrá-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 Orçamentária 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 RS 2.000,00 (dois mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-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 RS 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 no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho Diretor para a apreciação da matéria. Em tal reunião deverá o Comitê Executivo, justificar 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, com 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) pagamento dos empregados e contratados da ASSOCIAÇÃO;
- b) 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 com 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 no quadro social.

Parágrafo Único. Os ASSOCIADOS e seus dependentes, como autônomos e, portanto, sem vínculo empregatício com a ASSOCIAÇÃO, poderão exercer cargos de professores



ASSOCIAÇÃO
MASTER
Associação dos Proprietários do Swiss Park

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, alterado em Assembleia Geral em 19 de março de 2026, incorporando as alterações determinadas por decisão judicial proferida nos autos do processo nº 1046025-71.2021.8.26.0114, da 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas–SP, com trânsito em julgado, e devidamente averbadas junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas–SP.

A versão atual consolidada foi finalizada em 14 de maio de 2026 e retificada em 21 de agosto de 2026, exclusivamente para conformação literal do artigo 50 à redação da averbação nº 66.057, em cumprimento às exigências do Oficial do 1º Registro Civil de Pessoa Jurídica de Campinas e à sentença proferida nos autos do processo nº 1046025-71.2021.8.26.0114, transitada em julgado.

Documento assinado digitalmente
gov.br FABIANO FALANGO DA MATA
Data: 24/08/2026 14:20:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabiano Falango da Mata
Presidente da Mesa do Conselho Diretor

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE EUDES CORREIA BARBOSA
Data: 24/08/2026 14:26:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José Eudes Correia Barbosa
Diretor Presidente do Comitê Executivo

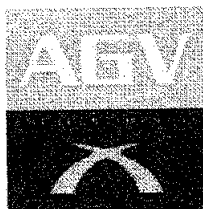
Documento assinado digitalmente
gov.br RICARDO MIXTRO SERRASQUEIRO
Data: 24/08/2026 15:08:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo Mixtro Serrasqueiro
1º Secretário da Mesa do Conselho Diretor

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE DE MELLO FONTES FILHO
Data: 24/08/2026 17:21:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José de Mello Fontes Filho
Diretor Administrativo do Comitê Executivo

(assinatura digital ICP-Brasil ou eletrônica avançada – representantes legais, art. 36 do Estatuto)



27

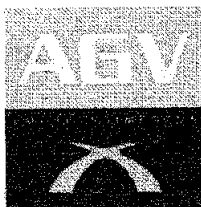
ANEXO II

REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL SWISS PARK

Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme **10450**

ÍNDICE

I - DEFINIÇÕES	2
II - DISPOSIÇÕES E OBRIGAÇÕES GERAIS	5
II.1 - Unificação e desmembramento de lotes	6
II.2 - Análise de projetos e fiscalização	6
II.3 - Fechamento do Perímetro da Área	7
II.4 - Acesso à Área Residencial	7
II.5 - Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares	7
II.6 - Águas Pluviais e Esgoto	8
II.7 - Comunicação Visual	8
II.8 - Manutenção dos Lotes Antes da Edificação	8
II.9 - Levantamento Planialtimétrico e Sondagem	8
II.10 - Edificações Pré-Fabricadas	9
II.11 - Helicópteros	9
II.12 - Poços Artesianos	9
II.13 - Obras	9
III - RESTRIÇÕES GERAIS DE USO	13
III.1 - Específicas para Área Residencial	16
III.2 - Específicas para Área Comercial	17
IV - INFRAÇÕES E PENALIDADES	18
V - DISPOSIÇÕES FINAIS	19



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

23
ANEXO II

I - DEFINIÇÕES

01. Para os fins deste Regulamento do Loteamento Residencial Swiss Park, os termos abaixo têm os seguintes significados:

ALINHAMENTO: a linha divisória entre o LOTE e o LOGRADOURO PÚBLICO.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: a medida entre o PISO TÉRREO e a cumeeira ou qualquer elemento físico da construção, tais como caixas d'água, antenas, para-raios e similares.

ALVARÁ: ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço, conforme o caso.

ÁREA COMERCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada a edificações comerciais e de serviços.

ÁREA CONSTRUÍDA: somatória das áreas construídas dos diversos PISOS de toda a edificação no LOTE.

ÁREA "NON AEDIFICANDI": a área onde não é permitido edificar.

ÁREA OCUPADA: a área de projeção em plano horizontal, das edificações, sobre o LOTE.

ÁREA PERMEÁVEL: a área desprovida de edificação ou pavimentação que caracterize impermeabilização do solo, e que possibilite a infiltração das águas pluviais.

ÁREA RESIDENCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares.

ASSOCIAÇÕES: as Associações Cíveis, sem fins lucrativos, constituídas com a finalidade de, entre outras, prestar serviços e administrar o EMPREENDIMENTO e suas etapas de implantação, bem como de fiscalizar a observância do disposto neste REGULAMENTO, conforme o previsto no respectivo estatuto social.

ASSOCIADOS: todos proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre os LOTES RESIDENCIAIS, LOTES COMERCIAIS e LOTES destinados a Habitação Coletiva integrantes LOTEAMENTO RESIDENCIAL SWISS PARK.

BALANÇO: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do PISO.

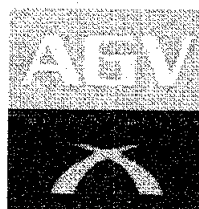
BEIRAL: o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação.

CARTA DE LIBERAÇÃO: o documento expedido pelas ASSOCIAÇÕES, a requerimento do ASSOCIADO quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMA: o percentual de aproveitamento do solo para todos os LOTES. É definido em função dos parâmetros de ocupação, RECUOS e gabaritos a que estão submetidos.

DESMEMBRAMENTO DE LOTES: subdivisão de um LOTE em dois ou mais lotes.

DIVISA: a linha limítrofe de um LOTE; divisa direita é a que fica a direita de uma pessoa postada dentro do LOTE e voltada para a TESTADA principal.



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

29

ANEXO II

EDÍCULA ou INSTALAÇÃO DE APOIO À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal separado desta e localizado na área situada entre a fachada posterior e a DIVISA de FUNDO DO LOTE.

EDIFICAÇÃO MONOBLOCO: a edificação única no LOTE, sem qualquer construção acessória.

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pelo LOTEAMENTO e pelos fechamentos parciais do mesmo.

FAIXA DE RECUO: área do LOTE não edificável compreendida entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; podendo ser também a distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

FUNDO DO LOTE: é a DIVISA oposta à frente.

"HABITE-SE": o ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar a edificação, podendo também ser chamado de certificado de conclusão de obra.

INCLINAÇÃO: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

LOGRADOURO PÚBLICO: é todo e qualquer espaço de uso comum do povo, incluindo-se ruas, avenidas, faixa de passeio público, áreas verdes, espaços livres (EL), parques e praças.

LOTE: parcela de terreno do LOTEAMENTO com, pelo menos, um acesso por via de circulação de veículos e pedestres.

LOTE DE APOIO: o LOTE que faz DIVISA com o LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.

LOTE DE ESQUINA: é o LOTE voltado para dois ou mais LOGRADOUROS PÚBLICOS de circulação de veículos e pedestres.

LOTE DE EXTREMO DE QUADRA: o LOTE que tem uma das laterais voltada para espaço livre (EL).

LOTEADORA: empresa proprietária da área onde resolveu implantar o Loteamento Residencial Swiss Park, qual seja, AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA.

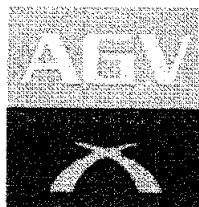
LOTEAMENTO: o Loteamento Residencial Swiss Park, registrado na matrícula nº 154.069 do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

MARQUISE: prolongamento da laje dos PISOS intermediários e/ou da cobertura, sem acesso ou circulação de pessoas.

MULTA: penalidade aplicada ao transgressor pela transgressão de qualquer uma das normas estabelecidas neste REGULAMENTO.

MURO DE ARRIMO: o muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE.

OBRA: realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

30

ANEXO II

PASSEIO: a parte da VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR: a superfície plana e em nível intermediária entre dois lances de escada ou rampa, ou partes de um terreno.

PISO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma variação de nível desde que não gere planos sobrepostos.

PISO MEZANINO: o PISO intermediário entre o piso e o teto de um PISO com área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do PISO imediatamente inferior.

PISO SUBSOLO: é o PISO ou PISOS situados abaixo do PISO TÉRREO. A altura máxima do PISO SUBSOLO é de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do PONTO DE NÍVEL MÉDIO da TESTADA do LOTE utilizada para o acesso principal. Deverá atender a TAXA DE OCUPAÇÃO estipulada conforme o uso da edificação, e o definido neste REGULAMENTO.

PISO SUPERIOR: o PISO acima do PISO TÉRREO.

PISO TÉRREO: é o plano horizontal situado a 1,20m acima do PONTO DE NÍVEL MÉDIO.

PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

PONTO DE NÍVEL MÉDIO: é a média dos níveis do terreno na guia localizada na TESTADA do LOTE e utilizada para o acesso principal a ele.

PREFEITURA: Prefeitura do Município de Campinas/SP.

PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância entre a frente e o fundo do LOTE; se a forma do LOTE for irregular, adota-se a profundidade média.

QUOTA RATEIO: a quota cobrada pelas ASSOCIAÇÕES referente ao rateio das despesas com a prestação de serviços e investimentos em pró da finalidade das ASSOCIAÇÕES, definida em seu estatuto social.

RECUO: distância entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; pode ser também a distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

REGULAMENTO: o Regulamento de Uso do Loteamento Residencial Swiss Park de que trata o presente instrumento.

SERVIDÃO: a ÁREA "NON AEDIFICANDI" onde é executada a passagem de canalizações de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

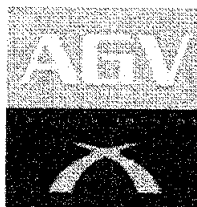
SISTEMA DE LAZER: área destinada ao lazer, em que serão implementados e mantidos, pelas ASSOCIAÇÕES, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo estatuto social.

TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO: a taxa cobrada pelas ASSOCIAÇÕES para análise de projetos de construção e alterações, definida no estatuto social das ASSOCIAÇÕES.

TAXA DE OCUPAÇÃO: é o índice obtido dividindo-se a área da projeção horizontal da edificação pela área do LOTE; não se computando nesse cálculo pavimentações descobertas, pergolados descobertos e PISCINA.

TESTADA: o ALINHAMENTO do LOTE lindeira à VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO de acesso ou de

Q



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

31

ANEXO II

maior importância viária, sendo que, no caso de LOTE DE ESQUINA, a TESTADA corresponde ao ALINHAMENTO com o menor segmento de reta lindeiro à VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO.

TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE: o perfil modificado do terreno após o recebimento do LOTE, conforme modificações realizadas pelo ASSOCIADO.

TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE: o perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do LOTEAMENTO e entrega do LOTE ao ASSOCIADO.

UNIFICAÇÃO DE LOTES: o reagrupamento de LOTES para a constituição de novos LOTES.

VENDEDORA: a empresa AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa com sede nesta cidade, na Rodovia Anhanguera Km 89,5, Jardim do Lago, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.643.549/0001-67, com seu contrato social devidamente registrado na JUCESP sob nº 35.214.337.455 em 13/01/1997.

VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO: é o LOGRADOURO PÚBLICO destinado a circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

VIELA SANITÁRIA: as ÁREAS "NON AEDIFICANDI" destinadas a receber redes públicas de esgoto sanitário ou de drenagem de águas pluviais.

II - DISPOSIÇÕES E OBRIGAÇÕES GERAIS

02. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e a ocupação do solo, a proteção ambiental e a análise de projetos no âmbito do LOTEAMENTO, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração de tais preceitos.

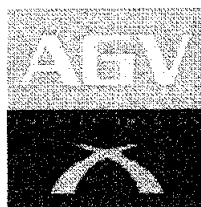
02.01. Os dispositivos do presente REGULAMENTO, somente poderão ser alterados após deliberação específica em Assembléia Geral das ASSOCIAÇÕES, nos termos de seu Estatuto Social, e desde que tenha anuência expressa da LOTEADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA.

03. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto na legislação federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pelas ASSOCIAÇÕES Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de OBRAS, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

04. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pelas ASSOCIAÇÕES.

05. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os titulares de direitos, proprietários, comissários compradores, cessionários ou comissários cessionários de direitos e sobre os lotes, associados ou não, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no estatuto social das ASSOCIAÇÕES, cabendo ao COMPRADOR ou COMPRADOR/FIDUCIANTE, subscritores deste, todos os direitos e obrigações descritos neste REGULAMENTO inerentes ao(s) ASSOCIADOS(S) como se seus próprios nomes estivessem grafados no lugar do termo "ASSOCIADO".

06. Incumbe ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente, na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO.



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

32

ANEXO II

07. O ASSOCIADO responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação às ASSOCIAÇÕES, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

II.1 - UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

08. É permitida a UNIFICAÇÃO DE LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar um único LOTE, desde que devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal e que seja averbada junto ao Registro de Imóveis competente.

08.01. Somente são permitidos DESMEMBRAMENTOS de LOTES nas seguintes hipóteses:

- a) para desfazer UNIFICAÇÃO voltando a situação original dos LOTES;
 - b) para permitir Divisão equitativa entre co-proprietários de dois ou mais LOTES previamente unificados, devendo neste caso ser respeitado a área total mínima de 360,00m² e a TESTADA mínima de 12,00m² para cada novo LOTE.
- 08.02. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO DE LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.
- 08.03. Tanto na ÁREA RESIDENCIAL como na ÁREA COMERCIAL observar-se-á o seguinte:
- a) para LOTES contíguos por DIVISA lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente pela TESTADA constante da respectiva matrícula originária.
 - b) para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitida a unificação para obtenção de um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS, mantendo as TESTADAS originais, sendo que no LOTE, assim resultante, somente é permitida a construção de EDIFICAÇÃO MONOBLOCO.

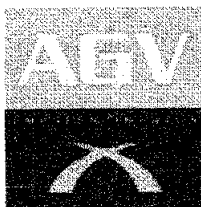
II.2 - ANÁLISE DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

09. Antes de ser submetido a aprovação pelas autoridades competentes, todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO DE LOTES deverão ser previamente apresentados para análise da ASSOCIAÇÃO, a qual, todavia, limitar-se-á a aferir a adequação da planta as restrições urbanísticas dispostas no presente REGULAMENTO, não envolvendo essa análise qualquer responsabilidade da VENDEDORA/LOTEADORA ou ASSOCIAÇÃO, quanto a aceitação ou recusa da planta pelo Poder Público.

10. Para a análise dos projetos, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO os documentos por esta julgados necessários ao perfeito entendimento e análise dos mesmos, conforme o caso.

11. Depois de analisado o projeto com a consequente constatação do integral cumprimento das disposições deste REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submetê-lo à apreciação das autoridades competentes. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS.

12. O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente analisado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA



ANEXO II

ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.

13. Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante de projeto analisado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à análise do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

14. Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise da ASSOCIAÇÃO, o recolhimento da TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO, conforme o estatuto social da ASSOCIAÇÃO.

15. A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com "HABITE-SE" ou não, para verificar o integral cumprimento às disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.

15.01. O ASSOCIADO deverá permitir à pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item 22 acima o acesso ao LOTE e à edificação.

II.3 - Fechamento do Perímetro da ÁREA RESIDENCIAL

16. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL a ser executado pela LOTEADORA poderá ser de muro ou gradil, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE.

17. Incumbe ao ASSOCIADO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna do respectivo LOTE.

18. O fechamento será feito à medida que as OBRAS de beneficiamento dos LOTES atinjam os locais onde eles se situarão. A LOTEADORA poderá executar fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de LOTES.

19. As ASSOCIAÇÕES promoverão a manutenção do muro ou gradil de fechamento, mesmo dentro do LOTE do ASSOCIADO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do ASSOCIADO.

20. O ASSOCIADO ou morador autoriza o ingresso no LOTE do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário.

II.4 - Acesso à ÁREA RESIDENCIAL

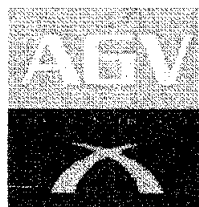
21. Em virtude dos diversos fechamentos parciais de perímetro das ÁREAS RESIDENCIAIS, correspondentes às etapas de implantação do LOTEAMENTO "RESIDENCIAL SWISS PARK", nos termos do contrato padrão do loteamento, o acesso de todas as pessoas e veículos em cada um desse fechamentos, ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

II.5 - Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares

22. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pelas ASSOCIAÇÕES e das concessionárias de serviços públicos.

II.6 - Águas Pluviais e Esgoto

23. Todo proprietário é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

34

ANEXO II

canalização de águas pluviais e esgotos nas FAIXAS DE RECUO lateral e dentro de uma faixa de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deste RECUO. A não observância deste dispositivo ou qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

24. Os proprietários dos LOTES envolvidos deverão fixar conjuntamente as regras para a instalação das canalizações necessárias, por meio de instrumento escrito e assinado, que deverá ser apresentado às ASSOCIAÇÕES.

25. Deverão ser previstas caixas de inspeção para a canalização de esgoto e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.

26. Correrá por conta do usuário da SERVIDÃO toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

27. As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta e o esgoto será lançado em rede pública existente.

28. É proibida a utilização inversa das redes.

29. O ASSOCIADO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes.

30. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgotos.

II.7 - Comunicação Visual

31. Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pelas ASSOCIAÇÕES, especificamente para essa finalidade, na portaria do LOTEAMENTO.

31.01. Nos LOTES em OBRA é permitida apenas a fixação das placas previstas no item 37.10, alínea "d", deste REGULAMENTO.

31.02. Na ÁREA COMERCIAL, nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a instalação nas faixas de RECUOS de tabuleta (out-door) ou painel, seja para publicidade própria ou de terceiros.

II.8 - Manutenção dos LOTES Antes da Edificação

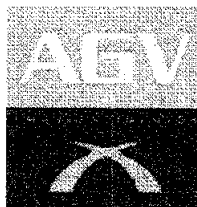
32. Sem prejuízo de as ASSOCIAÇÕES manterem a vegetação aparada nos LOTES não construídos, o ASSOCIADO é responsável por manter seu LOTE limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do LOTEAMENTO, a valorização dos LOTES e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

II.9 - Levantamento Planialtimétrico e Sondagem

33. São de responsabilidade do ASSOCIADO os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do LOTE, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA/LOTEADORA ou as ASSOCIAÇÕES de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.

II.10 - Edificações Pré-Fabricadas

34. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados, assim entendido as que contenham sistema construtivo



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

ANEXO II

constituído principalmente por elementos pré-fabricados, construídos fora do canteiro de OBRAS ou quando acarretem em projeto-tipo.

II.11 - Helicópteros

35. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido nas áreas externas aos fechamentos parciais do Loteamento, em local previamente determinado pela LOTEADORA e/ou ASSOCIAÇÃO constituída para administrar o Loteamento RESIDENCIAL SWISS PARK como um todo.

II.12 - Poços Artesianos

36. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites do LOTE, desde que em estrita observância à legislação aplicável, mediante a obtenção da devida licença junto ao órgão competente e prévia autorização das ASSOCIAÇÕES.

II.13 - OBRAS

37. São normas a serem observadas pelo ASSOCIADO:

37.01. Início da OBRA

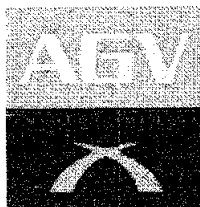
- a) A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da análise de projetos para o local pelas ASSOCIAÇÕES, mediante pedido por escrito assinado pelo ASSOCIADO, indicando o período necessário para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto às ASSOCIAÇÕES.
- b) Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir projeto analisado pelas ASSOCIAÇÕES com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito das ASSOCIAÇÕES.
- c) Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com as ASSOCIAÇÕES, a vistoria de gabarito obrigatória.
- d) Caso a OBRA localize-se em LOTE DE EXTREMO DE QUADRA, fica expressamente proibida a utilização do espaço livre (EL) e área verde (AV) que fizer DIVISA com o LOTE.
- e) Antes de iniciar e durante a OBRA, o LOTE deverá ser fechado por TAPUMES com no mínimo 2,00m (dois metros) de altura, os quais deverá ser mantidos pintados, podendo ocupar até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do PASSEIO.

37.02. Pessoal de OBRA

- a) Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo ASSOCIADO deverá ser cadastrado junto às ASSOCIAÇÕES.
- b) O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do LOTEAMENTO, sobretudo da ÁREA RESIDENCIAL ou sempre que solicitado.
- c) Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar às ASSOCIAÇÕES no prazo de 24 (vinte e quatro) horas para cancelamento da liberação de acesso ao LOTEAMENTO e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA.

37.03. Horário de funcionamento da OBRA

- a) Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

ANEXO II

- b) Para as OBRAS da ÁREA COMERCIAL o referido horário poderá ser ampliado para a execução de serviços que não provoquem ruídos em horários a serem definidos pelas ASSOCIAÇÕES.
- c) Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após às 8:00 horas.

37.04. Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material

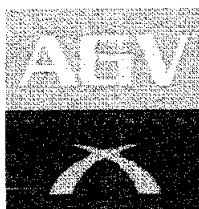
- a) O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO.
- b) Para LOTES que tenham muro, gradil ou alambrado de fechamento executado pela LOTEADORA, a implantação do alojamento para vigia ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido muro, gradil ou alambrado.
- c) Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou LOTES vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Entretanto, poderá haver ventilação para o barracão de obras somente quando esta se der acima da altura do tapume.
- d) Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou "containers" de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.
- e) O esgoto da OBRA deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais, assim como a execução de fossas de qualquer tipo, salvo os casos quando a rede de esgoto do LOTEAMENTO não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento.
- f) Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- g) É permitido o pernoite de apenas uma pessoa por OBRA, com a função exclusiva de vigia da OBRA. Caso as ASSOCIAÇÕES constatem a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao LOTEAMENTO negado.

37.05. LOTE DE APOIO

- a) É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação às ASSOCIAÇÕES de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.
- b) O LOTE DE APOIO deverá fazer DIVISA comum ao LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.
- c) O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE alterada.
- d) Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelas ASSOCIAÇÕES.

37.06. Materiais de construção para uso nas OBRAS

- a) A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a análise do projeto pelas ASSOCIAÇÕES e apresentação do ALVARÁ.
- b) A entrada do material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste REGULAMENTO como serviços relacionados a OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item 99.03.
- c) Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da OBRA ou LOTE DE APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, ÁREA DE LAZER ou espaços livres (EL).
- d) É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA que venha a interferir na qualidade do PISO, no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, áreas de lazer ou espaços livres (EL).



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

ANEXO II

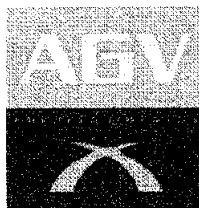
- e) Fora da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.
- f) O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA.
- g) É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO.
- h) O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- i) Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de OBRAS, antes destas serem direcionadas para a via pública, possibilitando a decantação de sólidos.
- j) Não serão permitidos o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.
- k) Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.
- l) O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por conta das ASSOCIAÇÕES.

37.07. Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos

- a) obras de terraplanagem deverão ser evitadas ao máximo, de forma a se preservar o quanto possível, a TOPOGRAFIA ORIGINAL DOS LOTES, sendo que em caso de extrema necessidade, o ASSOCIADO deverá solicitar autorização às ASSOCIAÇÕES para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.
- b) Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar às ASSOCIAÇÕES, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.
- c) Concedida a autorização pelas ASSOCIAÇÕES, o uso de explosivos, de qualquer potência, visando à retirada de obstáculos para a execução da OBRA, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal serviço. O ASSOCIADO e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço.
- d) Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL DOS LOTES vizinhos.
- e) A topografia original da faixa de PASSEIO não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus nessa faixa.
- f) A topografia original das praças públicas, espaços livres (EL) e canteiros públicos não poderá ser alterada.
- g) Caso as OBRAS de terraplenagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao ASSOCIADO providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.
- h) Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas, jardins e espaços livres (EL) da ÁREA RESIDENCIAL.

37.08. Interrupção da OBRA

- a) Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 30 (trinta dias) dias corridos, o ASSOCIADO deverá: (a) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no LOTE e no LOTE DE APOIO; (b) aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários; (c) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da OBRA; e d) da maneira mais perfeita possível, manter os vãos (portas e janelas) revestidos com folhas de material resistente



Reg. Civil de PJ / Campinas
Microfilme 10450

38

ANEXO II

que deverá ser mantida pintada, de forma a ocultar totalmente a obra, não ficando visível de seu exterior, nem acessível a terceiros como crianças, funcionários, visitantes e etc.

b) Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro através de tapume, a partir do RECUO frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual LOTE DE APOIO da OBRA deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

c) O tapume da OBRA paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação.

37.09. Ligações de água e energia

a) Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o ASSOCIADO deverá apresentar às ASSOCIAÇÕES autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

c) Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

37.10. Inspeção de OBRAS

a) As ASSOCIAÇÕES poderão realizar inspeções em qualquer OBRA em andamento ou paralisada dentro do LOTEAMENTO, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste REGULAMENTO.

b) Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de OBRAS, cópias integrais do projeto aprovado pelas ASSOCIAÇÕES e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelas ASSOCIAÇÕES, incluindo o presente REGULAMENTO.

c) No caso de modificação de projeto durante a execução da OBRA, o ASSOCIADO fica obrigado a comunicar imediatamente às ASSOCIAÇÕES, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto às ASSOCIAÇÕES e posteriormente à PREFEITURA.

d) Na frente da OBRA, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à PREFEITURA, endereço da OBRA incluindo a identificação da Quadra e LOTE, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado). Nas OBRAS dos LOTES da ÁREA COMERCIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

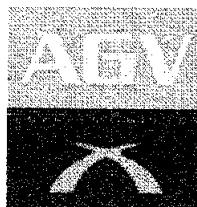
e) Nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, após a análise do projeto pelas ASSOCIAÇÕES, será permitida a instalação de placa informativa de "futuras instalações" das edificações. Tal placa deverá ser previamente aprovada pelas ASSOCIAÇÕES e poderá manter-se no LOTE durante o decorrer do andamento da OBRA.

37.11. PASSEIO

a) O ASSOCIADO deverá executar as OBRAS necessárias para adequar o PASSEIO ao padrão definido pelas ASSOCIAÇÕES, devendo ser preservada pelo ASSOCIADO e permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, não podendo ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE alterada.

b) a área do PASSEIO que corresponder, em linha, à frente ou ao lado de cada LOTE, deverá ser mantida sempre livre e limpa pelos proprietários dos respectivos LOTES, bem como com pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área gramada no sentido longitudinal, podendo impermeabilizar o restante.

c) os danos eventualmente causados na área do PASSEIO por veículo de carga, maquinários ou ferramentas, deverão ser imediatamente reparados pelo titular de direito responsável, inclusive com a reconstrução e alinhamento das guias e sarjetões em padrão idêntico ao destruído.



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

39

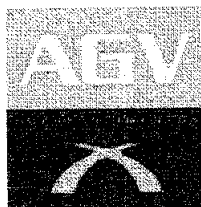
ANEXO II

37.12. Fim de OBRA, "HABITE-SE" e ocupação da edificação

- a) Ao término da OBRA, o ASSOCIADO deverá requerer às ASSOCIAÇÕES a CARTA DE LIBERAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do "HABITE-SE" à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO somente será concedida pelas ASSOCIAÇÕES depois de verificados: (a) o integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO; (b) a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existentes no LOTE ou no LOTE DE APOIO; (c) a reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do LOTEAMENTO; e (d) o pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.
- b) Expedida a CARTA DE LIBERAÇÃO, o ASSOCIADO deverá protocolar o pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias.
- c) Obtido o "HABITE-SE", antes de ocupar a edificação, o ASSOCIADO deverá apresentá-lo às ASSOCIAÇÕES, para confrontação dos dados do "HABITE-SE" obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO anteriormente expedida.
- d) Caso a confrontação de dados referida na alínea "c" acima não aponte qualquer divergência, o "HABITE-SE" será considerado aceito pelas ASSOCIAÇÕES para os fins previstos no respectivo estatuto social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, as ASSOCIAÇÕES realizarão uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO.
- e) Após a nova vistoria referida na alínea "d" acima, as ASSOCIAÇÕES poderão considerar o "HABITE-SE" aceito, conforme alínea "d" acima; ou expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO, para que o ASSOCIADO possa requerer novo "HABITE-SE" à PREFEITURA.
- f) Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO referida na alínea "e" acima, uma nova vistoria será realizada pelas ASSOCIAÇÕES a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO comprovar que protocolou novo pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo ASSOCIADO. O valor equivalente à TAXA DE ANÁLISE será cobrado para cada nova vistoria realizada.
- g) É expressamente vedada a ocupação da edificação antes da obtenção do "HABITE-SE" e respectiva aceitação pelas ASSOCIAÇÕES.
- h) Aceito o "HABITE-SE" pelas ASSOCIAÇÕES, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO deverá ser precedida de comunicação às ASSOCIAÇÕES com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

III - RESTRIÇÕES DE USO

38. Para LOTES que possuam faixa "non aedificandi", seu RECUO corresponderá à própria faixa "non aedificandi", e, quando esta for menor que os limites acima, o RECUO deverá obedecer esses limites.
39. Os recuos definidos no presente REGULAMENTO referem-se ao alinhamento da alvenaria da edificação e em havendo projeções de BEIRAL ou MARQUISE, estes não poderão ter largura superior a 0,70m (setenta centímetros) nas laterais e 1,20m (um metro e vinte centímetros) na frente, de forma que não projetem águas pluviais nos lotes de terrenos vizinhos. As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer RECUO.
40. No terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS laterais e de fundo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contado da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE ao piso modificado, porém, não poderão ser utilizadas como pátio de serviços incompatíveis com a sua destinação, precipua, ou seja, áreas de circulação, iluminação, ventilação e jardins.
41. Nos LOTES que incluam VIELA SANITÁRIA, ainda que RECUO menor seja previsto neste REGULAMENTO, o RECUO mínimo será sempre de 3,00m (três metros) na faixa do LOTE onde a viela esteja implantada.



Reg. Civil de PJ / Campinas
Microfilme 10450

40

ANEXO II

42. Nos LOTES onde, sobre o RECUO de fundo foi instituída uma faixa "non aedificandi" de 3,00m de largura em toda a sua extensão para passagem de canalização de rede pública de coleta de esgoto, sobre a referida faixa, não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicar a canalização, ficando o proprietário do LOTE responsável pela danificação a que der causa da rede existente em seu LOTE.

43. A FAIXA DE RECUO frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo mantida a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE nas DIVISAS laterais dentro do RECUO frontal.

44. Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE dentro da FAIXA DE RECUO frontal deverá ser corrigida por meio de talude (aterros ou cortes) com INCLINAÇÃO máxima na proporção de 1,5:1 (um e meio por um) = base:altura, e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros), excluídas as contenções para rampas de acesso à garagem que poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto ao ALINHAMENTO e altura máxima final de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando no encontro da rampa de acesso com o piso da garagem da edificação, não sendo permitida a utilização de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras.

45. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO, contando a partir de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do PONTO DE NÍVEL MÉDIO do meio-fio da via de circulação interna que corresponder à TESTADA do LOTE segundo a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE, considerando como nível máximo para o térreo, até o ponto de nível máximo da cumeeira da edificação, será no máximo de 09,00m (nove metros).

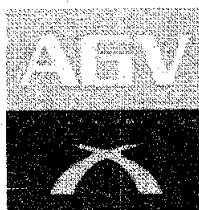
46. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE por meio de taludes (aterros ou escavações), a INCLINAÇÃO máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5:1 (um e meio por um) = base:altura.

47. Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento do LOTEAMENTO, sendo obrigatório respeitar um RECUO deste de no mínimo 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes (aterros ou escavações), estes deverão ter uma INCLINAÇÃO máxima na proporção de 1,5:1 (um e meio por um) = base:altura, e finalizar, junto ao referido muro, gradil ou alambrado na TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais, os taludes deverão ser finalizados junto a canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

48. Fica vedado o fechamento por muro ou sebe viva na TESTADA dos LOTES, sendo permitido o fechamento das linhas divisórias da parte frontal dos LOTES somente por sebe viva, devendo ser mantida através de podas, não podendo ultrapassar a altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível do solo, em relação à TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE ou final do MURO DE ARRIMO, ficando autorizado nas linhas divisórias da parte posterior e na linha divisória do fundo do lote, o seu fechamento por muro em alvenaria com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

49. Para fins do item anterior, entende-se por linhas divisórias da parte frontal dos lotes, aquelas compreendidas entre a área de passeio de pedestres e o alinhamento de frente da alvenaria da edificação principal e por linhas divisórias da parte posterior dos lotes, aquelas compreendidas entre o alinhamento de fundo da alvenaria da edificação principal e a linha divisória de fundo do lote.

50. Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com espaços livres (EL) de uso público, excetuando-se os fechamentos executados pela loteadora, somente poderá ser feito



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

41

ANEXO II

fechamento em gradil ou sebe viva, de altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação à TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE ou final do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder a 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se altura máxima total de 2,00m (dois metros). Quando mureta e gradil forem executados sobre MURO DE ARRIMO, a somatória do muro, mureta e gradil, não poderá exceder a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

51. Os fechamentos de DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o muro de fechamento, gradil ou alambrado executado pela loteadora, não podem exceder a altura destes três últimos, devendo ser chanfrados na proporção máxima de 45° (quarenta e cinco graus) a partir de no mínimo 2,00m (dois metros) de RECUO de qualquer DIVISA. Nestas condições, a somatória do fechamento de DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um acima do outro, não poderão exceder a altura do fechamento executado pela loteadora, sem prejuízo do disposto acima.

52. Será permitida, após a expedição do ALVARÁ, a construção de depósito provisório no respectivo LOTE, para guarda de materiais a serem utilizados na construção principal, bem como ligações provisórias de água, luz, etc.

53. É expressamente proibida a utilização das áreas públicas do loteamento, bem como áreas pertencentes às ASSOCIAÇÕES, destinadas à utilização de todos os moradores, como acesso exclusivo dos LOTES eventualmente confrontantes com ditas áreas, inclusive como guarda e depósito de materiais a serem utilizados pelos condôminos nas respectivas construções, mesmo que por curto tempo.

54. O depósito provisório deverá ser demolido, se, dentro de 90 (noventa) dias de sua instalação, não se iniciar a construção principal.

55. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo, salvo nos casos em que a rede de esgoto do LOTEAMENTO não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento.

56. Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pelas ASSOCIAÇÕES.

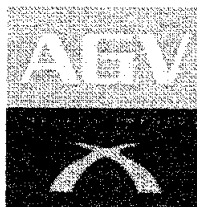
57. As construções implantadas em LOTES DE EXTREMO DE QUADRA devem respeitar as características físicas e paisagísticas dos espaços livres (EL) limítrofes, não sendo permitidas alterações na topografia original, fechamento com cerca viva, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais espaços livres, vedada, ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pela loteadora. As ASSOCIAÇÕES poderão, para os casos onde se verifique problema de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar as espécies.

58. No LOTE que contiver espaços sobre os quais estão proibidas quaisquer edificações, espaços estes denominados áreas non aedificandi ou vielas sanitárias, deverá ser observado fielmente tais restrições, deixando o solo permeável em ditos espaços, utilizando-os como jardins, mas computando-os para efeito dos cálculos da taxa de ocupação e do coeficiente de utilização.

III.1- RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS PARA A ÁREA RESIDENCIAL

59. A área mínima de construção da unidade unifamiliar é de 130,00m² (cento e trinta metros quadrados).

60. O COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMA é de 1,00 ou 100% (cento por cento).



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

42

ANEXO II

Define-se coeficiente de utilização como sendo o fator pelo qual a área de terreno, onde está compreendida a área destinada a jardim e quintal, deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida para edificação da respectiva residência, não se considerando ao citado cálculo as áreas de subsolo observado para tal o nível térreo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), a contar do PONTO DE NÍVEL MÉDIO da TESTADA do lote.

61. A área de projeção da edificação principal (com um ou mais PISOS) não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 50% (cinquenta por cento).

62. Para a utilização de PISO SUBSOLO, a ocupação deverá atender ao especificado no item 44 acima e aos RECUOS definidos no item 24, assim como deverá respeitar a altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do PONTO DE NÍVEL MÉDIO da TESTADA do LOTE.

63. É permitida a construção de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela FAIXA DE RECUO frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro) até a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contados da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE, no trecho onde o mesmo for edificado.

64. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima correspondente a 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as FAIXAS DE RECUOS previstas neste REGULAMENTO.

65. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada a utilização das FAIXAS DE RECUO frontal e lateral.

66. A edificação obedecerá aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios:

- a) RECUO frontal: 4,00m (quatro metros) contados a partir da linha de divisa do LOTE com o PASSEIO; devendo conter 60% (sessenta por cento) de sua área permeável;
- b) RECUO de fundo: 3,00m (três metros);
- c) RECUO lateral: 2,00m (dois metros) contados a partir da linha de divisa lateral do LOTE, sendo facultado o recuo de apenas um lado, devendo neste caso, obrigatoriamente, situar-se do lado cuja a face esteja mais voltada para o Leste verdadeiro, e quando a divisa coincidir com a linha leste/oeste, esse recuo deverá ficar ao norte da linha;

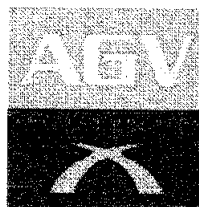
67. Na FAIXA DE RECUO frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira no lado oposto ao do RECUO lateral obrigatório e no padrão estipulado pelas ASSOCIAÇÕES. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o RECUO frontal.

68. Não é permitida a construção de EDÍCULAS, sendo permitida a construção de uma única residência por LOTE, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

68.01. Será permitida a construção de uma residência unifamiliar sobre mais de um Lote de Terreno; desde que pertençam ao mesmo proprietário, e este promova a competente averbação de unificação nas respectivas matrículas dos imóveis, junto ao Registro de Imóveis competente.

69. Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício, exceto nos LOTES exclusivamente destinados para esse fim.

70. Não é permitida a construção de edificações para fins não residenciais ou de uso



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

43

ANEXO II

misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê, de prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer.

70.01. O disposto acima não se aplica em relação ao estabelecimento e funcionamento das ASSOCIAÇÕES e seu SISTEMA DE LAZER, previamente definidos.

71. Observado o disposto no item 73.01., não são permitidas instalações de dependências destinadas à criação de animais, tais como galinheiros, coqueiras, chiqueiros, etc; e, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança.

71.01. Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do LOTE do ASSOCIADO ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais.

72. Os LOTES destinados a Sede Social das ASSOCIAÇÕES, SISTEMA DE LAZER e portarias poderão ter utilização diversa daquelas mencionadas acima, razão pela qual não estão sujeitos às restrições deste REGULAMENTO, em especial as previstas no item 72 acima.

III.2 - RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ÁREA COMERCIAL

73. A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA não poderá ser inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

74. A utilização de vagas e rampas para estacionamento de veículos, bem como suas implantações e dimensionamentos mínimos obrigatórios, seguirão as disposições da legislação municipal.

75. É permitida a construção de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela FAIXA DE RECUO frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro) até a altura máxima de 2,00m (dois metros) contados da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE, no trecho onde o mesmo for edificado.

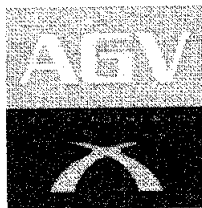
76. A edificação obedecerá aos seguinte RECUO mínimo obrigatório:

a) RECUO frontal: 6,00m (seis metros) contados a partir do LOTE com o PASSEIO, podendo ser utilizado para estacionamento de veículos de forma que não atrapalhe o trânsito de pedestres pelo PASSEIO.

77. No RECUO frontal e lateral é permitida a instalação de totem publicitário, cujo projeto deverá observar as disposições deste REGULAMENTO e ser submetido à análise das ASSOCIAÇÕES e aprovação da PREFEITURA.

78. Na FAIXA DE RECUO frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão estipulado pelas ASSOCIAÇÕES e no lado cuja a face esteja mais voltada para o Oeste verdadeiro, e quando a divisa coincidir com a linha leste/oeste, esse recuo deverá ficar ao sul da linha. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o RECUO frontal. Não é permitida a instalação de guarita dentro do RECUO frontal.

79. É permitido o desenvolvimento de qualquer atividade admitida em Lei nas



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

44

ANEXO II

edificações a serem executadas nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

80. É obrigatório ao ASSOCIADO adotar as medidas necessárias para a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças, poluentes, excesso de ruído ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente, bem como a reparação dos danos que venham a ser causados.

80.01. As ASSOCIAÇÕES poderão exigir sistema diferenciado de disposição de lixo, conforme a atividade desenvolvida no LOTE.

81. São expressamente proibidos a instalação e o funcionamento de:

- a) hotéis e estabelecimentos congêneres (qualquer tipo de estabelecimento hoteleiro deverá assegurar, por seu projeto e modo de funcionamento, que sua atividade não derivará para motel);
- b) indústrias de qualquer espécie;
- c) comércio de ferro velho e sucata;
- d) serviços de oficina, tais como: cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, funilaria, galvanoplastia, serralheria, soldagens, tanoaria e torneadores;
- e) serviços de manutenção de frotas, garagens de empresas de transportes, e/ou de equipamentos pesados;
- f) depósito de resíduos industriais;
- g) serviços de guarda e criação de qualquer espécie de animais;
- h) estabelecimentos de uso institucional, tais como: quadra de escola de samba, hospital, pronto socorro, maternidade, sanatório, albergue, asilo, orfanato, serviço funerário, igreja e locais de culto.

81.01. Os LOTES destinados à implantação de poços para abastecimento do empreendimento, não estão sujeitos às restrições deste REGULAMENTO, em especial as previstas no item 13 acima.

IV - INFRAÇÕES E PENALIDADES

82. A infração às disposições do presente REGULAMENTO acarretará a pena de MULTA, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da OBRA irregular.

83. As MULTAS serão estabelecidas e aplicadas pelas ASSOCIAÇÕES, levando-se em conta a gravidade da infração, não podendo ser seu valor inferior a um salário mínimo nacional vigente a época da aplicação das mesmas.

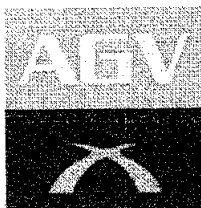
84. As MULTAS serão computadas a partir da data estabelecida na notificação da irregularidade e renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.

85. Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, as ASSOCIAÇÕES notificarão o infrator, concedendo prazo ao ASSOCIADO para que a irregularidade seja sanada.

86. A notificação de que trata o item 103 acima poderá ser enviada ao ASSOCIADO por meio de correspondência entregue na OBRA ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro das ASSOCIAÇÕES, uma vez que tal notificação não requer modelos formais, mas, apenas, elementos necessários para identificar o LOTE e a infração cometida.

87. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a MULTA.

88. Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a



Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme 10450

45

ANEXO II

irregularidade tenha sido sanada, a MULTA será devida independentemente de nova comunicação ao ASSOCIADO.

89. As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima "QUOTA RATEIO", sendo que elas reverterão a favor das ASSOCIAÇÕES.

90. O pagamento das MULTAS pelo ASSOCIADO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que as ASSOCIAÇÕES venham a sofrer, mas mera penalidade.

91. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados às ASSOCIAÇÕES até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da MULTA recorrida.

92. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 30(trinta dias), as ASSOCIAÇÕES, após o decurso do prazo para retomada da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderão tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no item 99.08., sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do ASSOCIADO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

V - DISPOSIÇÕES FINAIS

93. As disposições deste REGULAMENTO não se aplicam aos LOTES pertencentes às ASSOCIAÇÕES, os quais serão utilizados como Sede Social e Sistema de Lazer.

94. Na utilização do lote deverão ser respeitadas, além das disposições convencionais do presente contrato, as normas e decretos da Prefeitura Municipal, do Código Sanitário, da CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente), ou ainda outras que possam advir, isentando de qualquer responsabilidade a VENDEDORA/LOTEADORA.

95. As ASSOCIAÇÕES poderão implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.

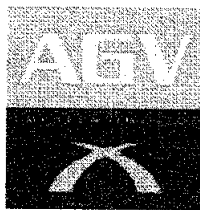
96. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA/LOTEADORA ou pelas ASSOCIAÇÕES, bem como por qualquer ASSOCIADO.

97. Em caso de descumprimento pelo ASSOCIADO de qualquer disposição prevista neste REGULAMENTO, as ASSOCIAÇÕES poderão, além de aplicar as MULTAS, tomar as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o ASSOCIADO indenizará as ASSOCIAÇÕES pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

98. As ASSOCIAÇÕES poderão adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do LOTEAMENTO e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.

99. As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada no estatuto social das ASSOCIAÇÕES e desde que tenha a anuência da VENDEDORA/LOTEADORA.

100. Os casos omissos serão solucionados pelas ASSOCIAÇÕES, na forma do respectivo estatuto social.



Campinas, 16 de março de 2006.

COMPRADOR (A, AS, ES)

VENDEDORA

Reg.Civil de PJ /Campinas
Microfilme **10450**

ANEXO II

46
[Handwritten signature]



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

REGISTRO: Certifico que foi apresentado este documento original, com 52 página(s), protocolado sob n.º 105153 e registrado sob o número 97293 em 17/09/2026, Livro "A" averbado à margem do registro n.º96645, neste 1º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica de Campinas. Campinas, 17 de Setembro de 2026. 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\$: 447,40, Estado R\$: 127,21, Ipesp R\$: 87,31, Sinoreg R\$: 23,53, Trib.Juiz R\$: 30,74, MP R\$: 21,64, ISS R\$: 23,53, Outros R\$: 0,00, Santa Casa R\$: 0,00] - Total R\$: 761,36

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/82d3e285>. 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 1223254PJBN000105153BN26H

