



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

CAPITULO 1

DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO.

Artigo 1

Sob a denominação de “ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR”, fica constituída uma Associação Civil sem fins econômicos, 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 2

A sede da ASSOCIAÇÃO será no loteamento denominado MIRANTE DA PRAIA DO FORTE comercialmente identificado como VILAS POLOMAR, cujo endereço é Rodovia Ba 099 Km 60 – Praia do Forte – Mata de São João

Artigo 3

A ASSOCIAÇÃO atuará sobre O LOTEAMENTO MIRANTE DA PRAIA DO FORTE IDENTIFICADO COMO LOTEAMENTO VILAS POLOMAR, doravante denominado simplesmente ‘LOTEAMENTO’, assim entendidos os lotes e respectivas construções, áreas de circulação e equipamentos nele localizados, bem como sobre a área onde estarão localizadas a doravante denominada simplesmente “ÁREA DE LAZER”.

Parágrafo Primeiro

A ASSOCIAÇÃO tem por objeto:

- a) propiciar aos ASSOCIADOS TITULARES a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do LOTEAMENTO, do VILAS POLOMAR, das Áreas Verdes e das Áreas de Preservação Permanente (APP's), bem como a implementação de melhorias neles em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade; incumbe, ainda, à ASSOCIAÇÃO diligenciar junto aos órgãos públicos a regular prestação dos serviços públicos ao LOTEAMENTO;
- b) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, referentes ao uso do solo, e ao direito de construir e utilizar, e zelar para que os ASSOCIADOS TITULARES conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do regulamento do LOTEAMENTO, doravante denominado “REGULAMENTO INTERNO”,
- c) analisar os projetos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no LOTEAMENTO, visando sua aprovação na forma disposta no REGULAMENTO INTERNO;
- d) zelar pelo regular funcionamento do VILAS POLOMAR e pela observância das normas a ele aplicáveis;
- e) incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os ASSOCIADOS, bem como entre estes e os frequentadores do VILAS POLOMAR; e
- f) representar os ASSOCIADOS, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Parágrafo Segundo 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 TITULARES ou de terceiros.

Parágrafo Terceiro As atividades-objeto da ASSOCIAÇÃO serão sempre desenvolvidas em caráter complementar 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.

Artigo 4 O prazo de duração da ASSOCIAÇÃO é indeterminado.

CAPÍTULO II QUADRO SOCIAL

Artigo 5 O quadro social será constituído pelos ASSOCIADOS FUNDADORES, POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA, POLOMAR POLOCLUB LTDA e POLOMAR CONSTRUÇÕES LTDA, subscritores da Ata de Constituição da ASSOCIAÇÃO e lá qualificados, e pelos ASSOCIADOS TITULARES, assim considerados todos os proprietários de lotes residenciais e comerciais do LOTEAMENTO, observado o disposto nestes Estatutos. Os ASSOCIADOS FUNDADORES, em conjunto com os ASSOCIADOS TITULARES, são doravante denominados simplesmente ASSOCIADOS.

Parágrafo Único Em razão de sua qualidade de fundadores da ASSOCIAÇÃO, os ASSOCIADOS FUNDADORES deverão aprovar todas as deliberações das Assembléias Gerais que venham alterar as características peculiares do VILAS POLOMAR.

Artigo 6 Os ASSOCIADOS TITULARES ingressarão no quadro social, automaticamente, mediante a aquisição de lote do LOTEAMENTO, submetendo-se, desde então, às disposições deste Estatuto Social e seu Regulamento Interno. Os ASSOCIADOS TITULARES firmarão, ainda, o Termo de Inscrição e Compromisso.

Parágrafo Primeiro 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.

Polomar Empreendimentos Ltda

CNPJ - 06.912.063/0001-09
Rod Ba 099 - Km 60 Praia do Forte Mata de São João/Ba 48.280-000
t +55 71 3667 3064 info@polomar.com.br www.polomar.com.br

pág. 2



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Parágrafo Segundo 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 Terceiro 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 LOTEAMENTO, será designado 1 (um) ASSOCIADO TITULAR, dentre os coproprietários, para tanto e, no caso de pessoas jurídicas, a representação será exercida pelo representante legal ou por 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 7 Os direitos e obrigações assumidos pelo ASSOCIADO TITULAR obrigam a si, herdeiros e sucessores.

CAPÍTULO III DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 8 Aos ASSOCIADOS são assegurados os direitos de:

- usufruir os benefícios e vantagens prestados pela ASSOCIAÇÃO e utilizar-se das funções assumidas por esta;
- usufruir as dependências DA ÁREA DE LAZER;
- sugerir ao Conselho Diretor providências úteis aos interesses sociais; e
- participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado.

Parágrafo Primeiro 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” acima, em se tratando de pessoas físicas, os direitos dos ASSOCIADOS são pessoais e serão exercidos pelos ASSOCIADOS ou por procurador.

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



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- Parágrafo Terceiro** Na hipótese de co-titularidade de lotes, somente poderá usufruir os direitos referidos nos itens “b” à “d” deste Artigo, o ASSOCIADO TITULAR que tenha sido escolhido para representar os demais coproprietários, observado o direito dos demais coproprietários de usufruir as dependências da Área de Lazer na condição de USUÁRIO (S) PERMANENTE(S), conforme o previsto no Artigo 61 do presente Estatuto Social.
- Parágrafo Quarto** Na hipótese de locação ou comodato de imóvel localizado no LOTEAMENTO ou de unidade autônoma na área comercial, e durante sua vigência, o ASSOCIADO somente poderá se utilizar da estrutura da Área 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 Área de Lazer na condição de USUÁRIO PERMANENTE.
- Parágrafo Quinto** Em não constando nada por escrito, presume-se autorizada a utilização do Área de lazer pelo comodatário ou o locatário, bem como de seus dependentes, na condição de USUÁRIO PERMANENTE, ficando vetado ao ASSOCIADO utilizar-se do Area de Lazer, até que este retorne à posse do imóvel ou da unidade autônoma, ou que altere o respectivo contrato para fazer constar a restrição supra mencionada.

Artigo 9

São deveres dos ASSOCIADOS:

- a) cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, o REGULAMENTO DO INTERNO, o REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e do Conselho Diretor;
- c) pagar à ASSOCIAÇÃO, nos prazos fixados, os preços referentes à aprovação de projetos e a eventual alteração de projetos;
- d) pagar as taxas de manutenção, 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) comunicar, obrigatoriamente, ao Conselho Diretor, no prazo de 30 (trinta) dias, a mudança de residência ou domicílio, do número do telefone elou 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, sob pena de serem consideradas válidas todas as correspondências que lhe forem remetidas.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Parágrafo Único O disposto nos itens “c” e “d” deste Artigo não se aplicam aos ASSOCIADOS FUNDADORES, exceto na hipótese de os ASSOCIADOS FUNDADORES serem, também, proprietários, promitentes adquirentes ou promitentes cessionários de lotes.

CAPÍTULO IV ÓRGÃOS SOCIAIS

Artigo 10 A ASSOCIAÇÃO possui os seguintes órgãos:

- Assembleia Geral;
- Conselho Diretor e Executivo; e
- Conselho Fiscal, se instalado pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro 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 Segundo Os ASSOCIADOS não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela ASSOCIAÇÃO, mesmo que, no caso de membros do Conselho Diretor e Executivo, incluindo o 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 11 Nenhum dos membros dos órgãos sociais fará jus a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

SEÇÃO “A” ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 12 A Assembléia Geral é o órgão soberano da ASSOCIAÇÃO, sendo constituído por todos os ASSOCIADOS no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares, e suas deliberações obrigam os ASSOCIADOS, mesmo os ausentes, bem como os demais órgãos sociais.

Parágrafo Único A Assembléia Geral reunir-se-á: Ordinariamente:

- 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 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
- a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses, para eleger e, no ato, dar posse aos membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se for o caso; e
Extraordinariamente: quando convocada na forma prevista neste Estatuto Social, sempre que necessário.

Polomar Empreendimentos Ltda



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Artigo 13

Compete à Assembléia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da ASSOCIAÇÃO, especialmente a:

- a) alteração ou reforma do Estatuto Social, após parecer do Conselho Diretor;
- b) aprovação de regulamentos ou alterações do REGULAMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DA AREA DE LAZER;
- c) interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com relação aos dispositivos constantes do REGULAMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembléia 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 14

As Assembléias Gerais, quer sejam Ordinárias ou Extraordinárias, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos ASSOCIADOS e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo Primeiro

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 Segundo

As deliberações que impliquem em alteração a este Estatuto Social, visando a alteração das características peculiares do LOTEAMENTO, bem como as matérias constantes do Parágrafo Único do Artigo 50 Parágrafo Único do Artigo 9 O Artigo 13, Parágrafo Primeiro do Artigo 15, Caput e Parágrafo Terceiro do Artigo 18, e Artigos 52, 53 e 54 bem como e seus Parágrafos, deste Estatuto Social, dependerão dos votos concordes de 2/3 dos presentes à Assembleia especialmente convocada para este fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados além, do voto favorável de todos os ASSOCIADOS FUNDADORES.

Artigo 15

As Assembléias 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.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Parágrafo Primeiro As Assembleias Gerais poderão, ainda, ser convocadas: (I) por qualquer um dos ASSOCIADOS FUNDADORES quando estes, tendo solicitado por escrito ao Presidente do Conselho Diretor a realização da Assembleia Geral este último não a tenha convocado, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação; (II) 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; (III) por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, arredondando-se para cima caso se obtenha número fracionado.

Parágrafo Segundo Se a ASSOCIAÇÃO dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos ASSOCIADOS em Assembleias Gerais poderá dar-se à distância, por voto telefônico, videoconferência, correio, via Internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do ASSOCIADO.

Artigo 16 O edital será publicado com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data de realização da Assembleia Geral, na sede social da ASSOCIAÇÃO. Será aconselhável que o edital também seja afixado no quadro de avisos da ASSOCIAÇÃO, bem como na portaria do LOTEAMENTO, 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 17 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 ASSOCIADOS presentes, por votação ou aclamação.

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

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

- i) um voto por lote mais um voto adicional havendo construção, sendo que, caso haja desmembramento, unificação ou remembramento, cada lote resultante terá direito a um voto.
- ii) 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.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Parágrafo Primeiro Somente poderão votar e ser votados os ASSOCIADOS regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembléia, que estejam em dia com suas obrigações junto à ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Segundo O voto adicional em razão da existência de área construída somente se tornará atribuível caso o 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 INTERNO, até um dia útil antes da data da realização da Assembléia.

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

Parágrafo Quarto Na ocorrência da hipótese prevista no Parágrafo Segundo do Artigo 15, o ASSOCIADO poderá votar por meio eletrônico, mediante utilização de senha ou código similar, enviado à ASSOCIAÇÃO.

Artigo 19 Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Conselho Diretor, a votação da Assembléia Geral será feita por voto secreto, depositado em urna própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembléia 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 20 Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembléia 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 21 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 Assembléia 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, 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 INTERNO, com O REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, e com as deliberações tomadas em Assembléias Gerais pelos ASSOCIADOS.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

-
- Artigo 22** O Conselho Diretor compõe-se de 07 (sete) membros Efetivos, com mandatos de 2 (dois) anos, eleitos em Assembléia Geral Ordinária convocada para este fim, podendo ser reeleitos. Os membros do Conselho Diretor tomarão posse assim que forem eleitos, permanecendo em seus cargos até a data da posse do novo Conselho Diretor eleito. Na mesma Assembléia Geral Ordinária serão eleitos 2 (dois) Suplentes, que somente comporão o Conselho Diretor em caso de vacância, dos membros Efetivos, por morte, renúncia ou perda do mandato dos mesmos.
- Parágrafo Primeiro** Serão eleitos membros do Conselho Diretor os ASSOCIADOS mais votados, até ser completado o número de vagas. Os membros eleitos escolherão, entre si, aqueles que ocuparão os cargos de Diretor-Presidente, Diretor Adm-Financeiro, Diretor Técnico e Manutenção, Primeiro e Segundo Secretários. Serão suplentes os 2 (dois) mais votados, após o preenchimento das 07 (sete) primeiras vagas.
- Parágrafo Segundo** Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de antiguidade no quadro social. Permanecendo o empate, observar-se-á o critério de idade, prevalecendo o mais idoso.
- Parágrafo Terceiro** Os Membros Suplentes preencherão as vagas do Conselho Diretor quando convocados pelo Diretor-Presidente do mesmo ou seu substituto, obedecida à ordem de suplência. A vaga definitiva será sempre preenchida pelo Suplente mais votado. Caso os Suplentes tenham tido o mesmo número de votos, a efetivação como membro permanente será definida nos termos do Parágrafo Segundo acima.
- Parágrafo Quarto** Na hipótese de não serem preenchidos todos os cargos do Conselho Diretor, convocar-se-á nova Assembléia Geral, no prazo máximo de 6 (seis) meses, para a eleição dos membros faltantes, período em que o Conselho Diretor funcionará com os membros eleitos, observado o número mínimo de 5 (cinco) membros.
-
- Artigo 23** Os cargos eletivos 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 desde que tenha sido a cessão comunicada à ASSOCIAÇÃO, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como ASSOCIADOS. Os respectivos mandatos, exceto nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.
-
- Artigo 24** O Conselho Diretor reunir-se-á:
- (I) Ordinariamente
 - a) no último bimestre de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras apresentados pelo próprio Conselho para o ano seguinte, além de fixar, para o dito ano, os valores das taxas de manutenção e de atividades desenvolvidas, as quais poderão, a qualquer época, ser suplementadas ou revisadas; e



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- (II) Extraordinariamente: para deliberar sobre assuntos de interesse social, especialmente, mas não se limitando a:
 - a) reajustes não primitivamente previstos, revisões do valor das taxas, complementações ou cobrança de taxas extraordinárias, quando necessário;
 - b) julgar, em grau de recurso, os casos de aplicação de penalidades aos ASSOCIADOS e USUÁRIOS PERMANENTES e as representações formuladas ao Conselho Diretor, bem como fixar o valor das multas pecuniárias;
 - c) elaborar e aprovar todas as reformulações, bem como demais Regras 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;
 - e) instaurar processo administrativo a respeito da destituição de membro do Conselho Diretor que tenha sido afastado, encaminhando-o, com relatório e parecer, à Assembléia 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;
 - h) editar procedimentos para a aplicação de penalidades aos ASSOCIADOS e USUÁRIOS PERMANENTES, se entender necessário;
 - i) autorizar a venda de bens móveis da ASSOCIAÇÃO e fixar regras para tal fim; e
 - 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 25

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

- (i) pelo Presidente do Conselho Diretor, ou substituto legal;
- (ii) por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado;
- (iii) por 1/5 (um quinto) dos ASSOCIADOS.

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

Polomar Empreendimentos Ltda



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

-
- Artigo 26** 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 à 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 afixação de edital.
- Parágrafo Primeiro** 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 Segundo** 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 27** 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 28** As reuniões do Conselho Diretor serão instaladas em primeira convocação com a presença de todos os membros.
- Parágrafo Primeiro** 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 das taxas de manutenção ordinárias e extraordinárias a serem cobradas pela ASSOCIAÇÃO.
- Parágrafo Segundo** Os membros do Conselho Diretor não poderão votar nas reuniões ou nas Assembléias 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, conflitarem com seus interesses particulares.
- Parágrafo Terceiro** 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 29** As reuniões do Conselho Diretor serão dirigidas pela respectiva Mesa, integrada pelo Diretor-Presidente, Diretor Adm-Financeiro, Diretor Técnico e Manutenção, Primeiro e Segundo Secretários. Em caso de ausência de um deles, a Mesa ficará composta com os restantes.
- Parágrafo Primeiro** Compete ao Presidente do Conselho Diretor, além de outros atos previstos neste Estatuto Social:
- (i) convocar e presidir as reuniões do Conselho Diretor; e



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- (ii) representar o Conselho Diretor junto aos demais órgãos da ASSOCIAÇÃO e ASSOCIADOS.

Parágrafo Segundo Compete ao Diretor Adm-Financeiro substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.

Parágrafo Terceiro 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 Diretor-Presidente nos casos de sua ausência.

Parágrafo Quarto Compete ao Segundo Secretário colaborar com o Primeiro Secretário e substituí-lo em suas faltas e impedimentos momentâneos ou temporários.

Parágrafo Quinto 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 meio eletrônico, se assegurada a autenticidade da transmissão, aos membros do Conselho Diretor, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à ASSOCIAÇÃO.

Artigo 30 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 quorum previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo Único O Secretário deverá, com brevidade, dar aviso da ocorrência aos membros ausentes na reunião, por carta, 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 31 Em conformidade com o disposto no Parágrafo Único do Artigo 21 do presente Estatuto Social, o Conselho Diretor exercerá as funções executivas, 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.

Artigo 32 Caberá ao Conselho Diretor tomar 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;



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- b) contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados da ASSOCIAÇÃO, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e ainda a terceiros contratados pela ASSOCIAÇÃO;
- c) afastar membro do Conselho Diretor unanimidade do próprio Conselho;
- d) encaminhar ao Diretor Presidente, até o final do exercício 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 Assembléia Geral;
- f) nomear Comissões;
- g) manter atualizado o cadastro de ASSOCIADOS e USUÁRIOS PERMANENTES;
- h) elaborar ou reformar suas Regras, observadas as disposições legais e estatutárias;
- i) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, do REGULAMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembléias Gerais;
- j) escolher as características e desenhos das insígnias, bandeira, flâmula, distintivo e uniformes dos empregados do VILAS POLOMAR; e
- k) tomar quaisquer outras providências a ele atribuídas neste Estatuto Social.

Parágrafo Único

Fica facultado ao Conselho Diretor contratar terceiros para executar as atividades a que a ASSOCIAÇÃO se obrigou.

Artigo 33

Caberá a cada um dos membros do Conselho Diretor executar, independentemente de deliberação dos demais, as atribuições das respectivas funções, as quais poderão ser reguladas pelas Regras estabelecidas. Caber-lhes-á, também, dar execução, na parte que a cada um competir, às deliberações aprovadas nas reuniões.

Artigo 34

A representação ativa e passiva da ASSOCIAÇÃO, em Juízo ou fora dele, será exercida pelo Diretor-Presidente em conjunto com qualquer dos demais Diretores deste Conselho, conforme suas funções ou, em caso de ausência ou impedimento deste, pelo Diretor Adm-Financeiro, em conjunto com qualquer dos demais Diretores.

Parágrafo Primeiro

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.

Artigo 35

Além das atribuições acima descritas, compete ao Diretor Presidente:

Polomar Empreendimentos Ltda



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- a) convocar qualquer órgão da ASSOCIAÇÃO, quando necessário, e as reuniões do Conselho Diretor, 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 Adm-Financeiro;
- 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 Adm-Financeiro e um 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 Assembléia Geral;
- f) promover a elaboração, juntamente com os demais membros da Diretoria, da Proposta Orçamentária e o Plano de Obras, a serem encaminhados à Assembleia Geral;
- g) nomear e demitir os membros das Comissões; e
- h) contratar e demitir os funcionários da ASSOCIAÇÃO, em conjunto com o Diretor Administrativo.

Artigo 36

Compete ao Diretor Adm-Financeiro:

- a) encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à 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.
- g) 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 assinado pelo Diretor responsável;
- h) 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;



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- i) 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, em fichas, cumprindo-lhe, em qualquer caso, assumir a responsabilidade pela guarda e conservação dos mesmos;
- j) tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da ASSOCIAÇÃO,
- k) apresentar ao Conselho Diretor, mensalmente, balancete do movimento financeiro da ASSOCIAÇÃO, assim como relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer; e
- l) promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Presidente e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de auditoria externa ou ao Conselho Fiscal, se for o caso e, posteriormente, ao Conselho Diretor que o encaminhará à Assembléia Geral.
- m) representar ou substituir o Diretor Presidente, nos atos e solenidades para os quais seja por este designado, e em suas ausências ou impedimentos;
- n) participar da administração da ASSOCIAÇÃO e praticar os atos necessários ao seu funcionamento, que lhe competirem; e
- o) representar ou substituir qualquer dos Diretores no caso de vaga, ausência ou impedimento destes, ainda que temporários.

Parágrafo Único

Enquanto estiver substituindo o Diretor Presidente, o Diretor Adm-Financeiro não está autorizado a substituir outro Diretor, simultaneamente.

Artigo 37

Compete ao Diretor Técnico e de Manutenção, que deverá, preferencialmente, ser engenheiro civil ou arquiteto:

- a) aprovar, por si ou por terceiros, os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis localizados no LOTEAMENTO, observadas as normas previstas no REGULAMENTO INTERNO;
- b) supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no LOTEAMENTO, fiscalizando a sua obediência ao projeto aprovado;
- c) decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados neste Estatuto ou no REGULAMENTO INTERNO;
- d) estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área do LOTEAMENTO; e
- 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.
- f) estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância da área e portaria na área de atuação da ASSOCIAÇÃO, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância; e

Polomar Empreendimentos Ltda



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

- g) encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos ASSOCIADOS referentes ao trânsito no LOTEAMENTO.

Artigo 38	O Conselho Diretor poderá criar Comissões como organismos de colaboração, para auxiliá-lo na consecução de funções executivas específicas
Parágrafo Primeiro	As Comissões 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 Segundo	As Comissões 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 Terceiro	As funções desempenhadas pelos membros das Comissões de Trabalho não serão remuneradas.

SEÇÃO "C" CONSELHO FISCAL

Artigo 39	O Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembléia Geral, nas condições definidas no Artigo 41 adiante. Em tal hipótese, serão eleitos em Assembléia Geral Ordinária com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação, 3 (três) membros Efetivos e 2 (dois) suplentes dentre os ASSOCIADOS, sendo 1 (um) deles eleito Presidente por seus pares.
Parágrafo Primeiro	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 Segundo	Ocorrendo destituição, perda de mandato ou renúncia de qualquer membro do Conselho Fiscal, e não havendo suplentes na forma do disposto no Parágrafo Primeiro acima, será outro eleito por Assembléia Geral, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.
Parágrafo Terceiro	Os cargos do Conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por ASSOCIADOS pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de ASSOCIADOS pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como ASSOCIADOS. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Artigo 40

Ao Conselho Fiscal compete:

- a) examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pelo Conselho Diretor, emitindo Parecer sobre tais documentos, encaminhando para apresentação à Assembléia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social;
- b) examinar, anualmente, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita e Despesa elaborados pelo Conselho Diretor, emitindo Parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Conselho Diretor para apresentação à Assembléia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social; e
- c) praticar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto Social, no cumprimento fiel de suas funções.

Parágrafo Primeiro

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 Primeiro do Artigo 39.

Parágrafo Segundo

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

Artigo 41

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

CAPÍTULO V

TAXAS

Artigo 42

Os ASSOCIADOS TITULARES e USUÁRIOS PERMANENTES se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento da ASSOCIAÇÃO. Os valores ordinariamente devidos à ASSOCIAÇÃO serão sempre a título de taxas e abrangerão todas as despesas incorridas pela ASSOCIAÇÃO em sua área de atuação.

Parágrafo Único

Fica facultado ao Conselho Diretor isentar do pagamento das taxas devidas à 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 LOTEAMENTO.

ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Artigo 43

Será cobrada dos ASSOCIADOS TITULARES a taxa mensal denominada TAXA DE MANUTENÇÃO, referente ao custeio das despesas com conservação em geral, vídeo segurança, coleta de lixo, iluminação, internet, fibra ótica, tv, tratamento de esgoto e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do VILAS POLOMAR. A TAXA DE MANUTENÇÃO, cujos valores serão fixados pelo Conselho Diretor na forma deste Estatuto Social, será composta da forma a seguir:

- a) valor definido de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para lotes não construídos, até o limite de 2 anos da aquisição e R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais) para lotes construídos; e
- b) valor definido com base nas despesas referentes à ASSOCIAÇÃO por lote ou por unidade autônoma, no caso de condomínios edifícios.

Parágrafo Primeiro

O item 'a' da TAXA DE MANUTENÇÃO será devido a partir da data de entrega do LOTEAMENTO, considerada, para todos os fins de direito, a data de postagem de carta registrada a ser enviada pela POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA aos ASSOCIADOS TITULARES, comunicando a conclusão das obras de infra-estrutura do LOTEAMENTO e o item 'b', a partir da conclusão das obras da ÁREA DE LAZER.

Parágrafo Segundo

A qualquer época, os valores das taxas e das atividades definidas neste Artigo, ou exercidas em geral pela ASSOCIAÇÃO poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio da cobrança de taxas extraordinárias e/ou de obras, conforme vier a decidir o Conselho Diretor, independentemente da indexação.

Parágrafo Terceiro

O condomínio edifício pagará uma única TAXA DE MANUTENÇÃO independentemente do número de unidades autônomas que o compõe.

Artigo 44

Os ASSOCIADOS TITULARES pagarão a TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, calculada com base no valor fixado por metro quadrado de área construída, referente à análise de adequação dos projetos de construção às regras e restrições urbanísticas, bem como com relação a eventuais alterações de projeto, conforme O previsto no REGULAMENTO INTERNO.

Parágrafo Primeiro

A TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será devida em cada pedido de aprovação de projeto de construção, na forma do REGULAMENTO INTERNO, e pagável juntamente com a formulação do pedido, observado o valor mínimo fixado pelo Conselho Diretor.

Parágrafo Segundo

Em caso de alteração de projeto, será cobrada a TAXA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO, referente à análise de adequação da alteração de projeto de construção anteriormente aprovado às regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no REGULAMENTO INTERNO.

Artigo 45

Poderão, ainda, ser cobradas dos ASSOCIADOS TITULARES, contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão da realização de benfeitorias necessárias no LOTEAMENTO ou por déficit, visto estarem as despesas superando ou em vias de superar as receitas.

Parágrafo Único

As taxas, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento.

Polomar Empreendimentos Ltda



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Artigo 46

No caso de não pagamento de qualquer valor devido à ASSOCIAÇÃO, sobre os montantes devidos nos seus vencimentos, haverá o acréscimo de: (i) correção monetária calculada pro-rata die, conforme Parágrafo Primeiro abaixo; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; e (iii) multa 2% ao mês.

Parágrafo Primeiro

A correção monetária será integral no dia de divulgação do índice adotado e proporcional a cada dia, até nova divulgação, quando será integral, e assim sucessivamente. Salvo deliberação em contrário do Conselho Diretor, 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 Segundo

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

Parágrafo Terceiro

Para o cumprimento das obrigações acima previstas por parte dos ASSOCIADOS TITULARES a ASSOCIAÇÃO 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 Quarto

O não pagamento das taxas devidas, quer seja pelos ASSOCIADOS TITULARES, acarretará, ainda, na aplicação das penalidades previstas no REGULAMENTO INTERNO.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Artigo 47

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

Parágrafo Primeiro

Não sendo apresentada a Proposta Orçamentária em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente Estatuto Social, 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 Segundo

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



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Parágrafo Terceiro A ASSOCIAÇÃO criará, no ano civil imediatamente após 03 (três) anos da constituição da ASSOCIAÇÃO, um Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação da TAXA DE MANUTENÇÃO, devida pelos ASSOCIADOS TITULARES. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos ASSOCIADOS TITULARES juntamente com os valores devidos à ASSOCIAÇÃO e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) da TAXA DE MANUTENÇÃO.

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

Artigo 48 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 Primeiro Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo Segundo Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que venham a onerar a ASSOCIAÇÃO em valor superior a R\$ 5000,00 (cinco 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 Terceiro Excepcionalmente, serão admitidas a aquisição de materiais ou a contratação de serviços de emergência, não previstas no Orçamento. Ocorrendo o fato, e desde que seu custo unitário seja superior a R\$ 5.000,00 (cinco 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 para a apreciação da matéria. Em tal reunião deverá o Diretor Presidente do Conselho Diretor, justificar a despesa e indicar também os recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo Quarto 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 (IGPM) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, alternativamente, por qualquer índice oficial.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Artigo 49 A receita da ASSOCIAÇÃO será oriunda dos pagamentos das taxas definidas neste Estatuto Social, efetuados pelos ASSOCIADOS TITULARES, em decorrência das atividades exercidas ou colocadas à 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 50 A despesa da ASSOCIAÇÃO abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se:

- (i) o pagamento dos empregados e contratados da ASSOCIAÇÃO;
- (ii) o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pelo Conselho Diretor;
- (iii) a conservação normal dos bens do patrimônio social; (iv) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição;
- (iv) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e
- (v) os gastos decorrentes da existência da ASSOCIAÇÃO, seu funcionamento e administração.

Artigo 51 Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um 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 VII ADMINISTRAÇÃO TRANSITÓRIA DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 52 POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA, por meio de seus representantes legais, será a responsável pela administração da ASSOCIAÇÃO até a realização da Assembléia Geral que se dará em até 6 (seis) meses contados da data da postagem de carta registrada informando aos ASSOCIADOS TITULARES a conclusão das obras de infraestrutura do LOTEAMENTO, na qual serão eleitos os membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se for o caso.

Artigo 53 POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA está autorizada a convocar, antes do término do prazo estipulado no Artigo 52, Assembléia Geral para realização de eleição dos membros do Conselho Diretor.

Artigo 54 A POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA, durante o prazo estipulado no Artigo 52, ou até a realização da Assembléia Geral mencionada no Artigo 53, o que ocorrer primeiro, 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.



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

CAPÍTULO VIII	DISPOSIÇÕES GERAIS
Artigo 55	No caso de ser deliberada a dissolução da ASSOCIAÇÃO, a Assembléia Geral decidirá sobre a eleição do Liquidante. A destinação do patrimônio líquido social integral será feita para a Santa Casa de Misericórdia local.
Parágrafo Único	Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os ASSOCIADOS.
Artigo 56	Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do REGULAMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER acarretará aplicação de multas pelo Conselho Diretor.
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 57	Fica reconhecida que a titularidade do nome VILAS POLOMAR pertence à POLOMAR EMPREENDIMENTOS LTDA, que autorizou o uso deste nome para o LOTEAMENTO, para a ASSOCIAÇÃO e para a ÁREA DE LAZER, exclusivamente para ser utilizado como nome, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins.
Artigo 58	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 Assembléia Geral para assumir tal tarefa, ou, ainda, lei superveniente venha a reduzir o quorum de presença para a destituição dos administradores e alteração deste Estatuto Social, tais disposições passarão a ser aplicáveis ao presente Estatuto Social de imediato, sem que outra formalidade seja exigida.
Artigo 59	Os ASSOCIADOS e seus dependentes não poderão ser admitidos como funcionários da ASSOCIAÇÃO e estes, por sua vez, não poderão ingressar no quadro social.
Artigo 60	Fica eleito o foro da comarca de Mata de São João, Estado da Bahia, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
Artigo 61	A ASSOCIAÇÃO obriga-se a estender seu campo de atuação para as quadras e lotes adicionados ao LOTEAMENTO, em virtude de alteração no projeto originário, se for o caso. A extensão da área de atuação da ASSOCIAÇÃO é feita em caráter irrevogável e irreatável.
Artigo 62	O presente Estatuto Social foi aprovado em Assembléia Geral de Constituição realizada no dia 06 de janeiro de 2017.

Polomar Empreendimentos Ltda