ÍNDICE:

Memorial descritivo 2
Minuta do Estatuto da Associação ... .10
Regulamento Interno ... .32
Previsão Orçamentária da Associação 44

MEMORIAL DESCRITIVO DO RESIDENCIAL GRAN PARK

Descrição do Empreendimento

O Residencial Gran Park é um dos maiores empreendimentos imobiliários lançados na última década na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

O Projeto tem como diferencial a topografia adequada, localização e acessibilidade, contemplando grandes avenidas de acesso, como Linha Verde - MG 10 e via municipal de Vespasiano - Avenida Nossa Senhora das Graças.

As duas vias possuem 20 metros de largura e foram dimensionadas para garantir a excelente vazão do trânsito, tendo o projeto contemplado o controle do tráfico até a implantação total do empreendimento.

Residencial Gran Park cria um novo conceito para região, um complexo imobiliário que integra Áreas Residenciais e Áreas de Comércio e Serviço.

Acessos

- 25 km do centro de Belo Horizonte
- 15 km Lagoa da Pampulha
- 12 km do Novo Centro Administrativo
- 10 km Aeroporto Internacional Tancredo Neves em Confins.

Descrição Produto

Os números de lotes totalizam 298 unidades, com área mínima de 405 m^2, correspondendo a uma área de 138.472 m^2 assim classificados:

- 291 lotes residenciais unifamiliares destinados a comercialização;
- 5 lotes destinados à implantação da área comum - lazer (sede do clube, espaço gourmet, academia), totalizando 2.597 m^2 *

- 2 lotes destinados à instalação da portaria-guarita do Residencial, totalizando 1.032 m² *.

* Os 5 lotes correspondem às unidades 9, 10, 11, 12 e 13 da Quadra 07 e serão doados posteriormente pela Incorporadora a Associação de Moradores.

** Os 2 lotes correspondem às unidades 01 da quadra 12 e 01 da quadra 13 e serão doados posteriormente pela Incorporadora a Associação de Moradores.

- 174.802 m² de Áreas Públicas* que correspondem:
    - 56.136 m² de Áreas Verde
    - 94.924 m² de Sistema Viário
    - 23.741 m² de Áreas Institucionais
- 19.609 m² de Área Remanescente**

* Áreas Públicas serão doadas para domínio público no ato do registro do loteamento.

** Área Remanescente será doada posteriormente pela Incorporadora para Associação de Moradores.

Descrição do Lazer

Os espaços de lazer estarão construídos em áreas edificadas e áreas descobertas, caracterizadas como:

- Parque linear com Trilhas de caminhada, bancos e equipamentos de ginástica.
- Espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza;
- Espaço fitness equipado com aparelhos de ginástica;
- Espaço zen com sauna a vapor (alimentação elétrica), sala de descanso, sala de massagem e vestiários;
- Piscina adulto com raia e piscina infantil;
- Playground com equipamentos em eucalipto incluindo 03 brinquedos;
- Quadra poliesportiva, tênis e futebol society (grama natural);
- Guarita com banheiro privativo;
- Sala para administração com copa e depósito;
- Vestiários para funcionários.

Essas áreas e suas respectivas benfeitorias estarão construídas nos lotes descritos acima, sendo de uso exclusivo do Condomínio Residencial Fechado que abrange os 298 lotes, devendo posteriormente serem doadas para Associação de Moradores.

Quadro de Áreas das Edificações da Área Comum

Identificação da Edificação	Área (m²) aproximada
Prédio Guarita da Portaria	15
Prédio Administração	75
Prédio Clube	305
Quadras, Piscinas e playground	9.500
Total de área construída	9.985

Descritivo dos Acabamentos das Edificações

	Portaria	Administração	Clube
Piso interno	cerâmica	cerâmica	cerâmica
Piso externo	• Passeio e áreas de estacionamento em concreto e/ou intertravado	• Passeio e áreas de estacionamento em concreto e/ou intertravado	• Passeio ao redor da edificação - placa de concreto pré-moldadas • Estacionamento - brita ou cascalho • Piso piscina - pedra ou cerâmica • Piso geral - grama com placas • Pistas de caminhada - solo cimento
Paredes internas	• Bloco concreto emassada (ou gesso) e pintura com tinta a definir. Apenas o banheiro será revestido com azulejo.	• Hall, Recepção, Depósito e Salas: bloco concreto emassada (ou gesso) e pintura com em tinta a definir. • Copa e Banheiro: bloco concreto emassada e revestido com azulejo	• Área "molhadas" do gourmet, vestiários lavabos, sauna: bloco concreto emassada e revestido com azulejo • Demais Ambientes: bloco concreto emassada (ou gesso) e pintura em tinta adefinir.
Fachada	Paredes, Pilares e vigas - textura		
Forro	• Pintura látex sobre laje de concreto e/ou gesso, quando for o caso.		
Cobertura	• Área de lazer-telha cerâmica; • Guarita -laje plana impermeabilizada		
Esquadrias	• Alumínio natural fosco		
Material elétrico	• Fiação Pireli (ou similar) e Acabamentos Pial (ou similar)		
Material hidráulico	Tubos e conexões Tigre, Fortilit (ou similar)		
Metais	• Metal cromado, linha básica Deca (ou similar)		
Louças	• Linha básica Deca, Cecrisa (ou similar)		
Bancadas, soleiras e rodapés	• Granito Andorinha (ou similar) a definir		

Tinta	• Coral, Suvinil (ou similar)
Cerâmicas ou azulejos	• Portobelo, Eliana, Cecrisa (ou similar)
Piscinas	• Acabamento em lona ou vinil
Quadras	• Tênis - piso asfáltico e /ou concreto e fechamento em tela galvanizada, iluminação vapor mercúrio • Poliesportiva - piso asfáltico e/ou concreto e fechamento em tela galvanizada, iluminação vapor mercúrio • Futebol - piso grama natural.

O Clube não será entregue com acessórios como mesas, cadeiras, espreguiçadeiras, armários, geladeiras como toalhas, papeleiras, saboneteiras e etc, bem como não é de responsabilidade da Incorporadora a entrega do "enxoval"das áreas comuns.

Entrega das Obras do Residencial Gran Park

- Entrega da obra de urbanização: dezembro de 2010(1)(2)
- Entrega das obras Clube: dezembro 2011

(1) A liberação para início das construções das residências por parte dos condôminos não está vinculada à data de entrega da urbanização pelo empreendedor, estando essa condicionada a liberação da LO pela SUPRAM (Órgão Estadual Competente) e aprovação dos projetos pela Prefeitura. Somente o órgão público pode emitir o Alvará e liberar o início das construções.

(2) Na entrega das obras de urbanização está incluindo o acesso pela Av. Nossa Senhora das Graças. O Acesso pela Linha Verde ira depender da aprovação do Estado.

Segurança

O Condomínio Residencial será entregue com fechamento perimetral em muro de blocos de concreto com acabamento aparente e/ou telas, ambos com concertina.

O controle de acessos será através uma única portaria, equipada com portões eletrônicos e/ou cancelas (acesso veículos), catraca (acesso pedestre) e câmeras para monitoramento e filmagem das entradas e saídas,

Os Acessos ao Condomínio serão subdivididos em:

- 01 pista de Entrada exclusiva para visitantes
- 01 pista de Entrada exclusiva para Moradores
- 01 pista única para Saída de todos os veículos de passeio
- 01 pista entrada/saída para veículos pesados
- 01 entrada/saída via catraca para pedestre

Coleta de lixo

A Associação de Moradores será responsável pela coleta interna do lixo (proveniente das casas e das áreas comuns do condomínio) e sua destinação final, por empresa especializada contratada, até local de armazenamento indicado pelo Município. Caso seja de vontade da Associação e da Prefeitura, a logística da coleta poderá ser alterada.

Telefonia

A responsabilidade pela rede de telefonia fixa para atendimento ao empreendimento será da Operadora que possui a concessão na localidade.

Arborização

A empresa entregará juntamente com as obras de infra-estrutura a arborização das vias, optando preferencialmente pelo plantio de espécies nativas da região. Serão plantadas árvores nas calçadas de dois lados das vias, sendo que no lado onde houver rede de energia serão plantadas árvores de pequeno porte.
Além disso, será realizado o enriquecimento das Áreas Verdes e da Área Remanescente, valorizando o bem estar nas áreas de convívio do empreendimento.

Infraestrutura Urbana

- Sistema viário: As ruas serão entregues em conformidade com as dimensões e normas técnicas determinadas no projeto aprovado pela Prefeitura e demais

órgãos públicos competentes. Serão asfaltadas, com meio fio, sarjeta e boca de lobo, garantindo eficiência nas soluções de drenagem de água pluvial.
Os passeios serão entregues com acabamento em cobertura vegetal. Os cruzamentos das vias internas do condomínio fechado receberão tratamento de piso diferenciado, para garantir maior segurança no trânsito de pedestres.

- Rede de Esgotamento Sanitário: O projeto de esgoto e suas respectivas obras de implantação serão executados pelo empreendedor, conforme normas e diretrizes determinadas pela Concessionária de Serviço. Caberá a Concessionária Copasa, após recebimento das obras, sua administração e manutenção.

- Rede de Abastecimento de Água: O empreendedor executará a obra completa da rede interna de abastecimento de água do loteamento e doará a Copasa. Caberá a Concessionária de Serviço após recebimento das obras, sua administração e manutenção.

- Rede de energia elétrica e iluminação pública: A empresa executará a obra da rede de energia e iluminação pública e entregará a mesma a CEMIG, que mantém a concessão na região.

Associação de Moradores

- Analisar, aprovar os projetos e liberar o início das construções das residências somente após a apresentação do Alvará e demais licenças emitidas pelos órgãos competentes (Prefeitura, IEF, Ibama, etc).
- Realizar a coleta do lixo interna ao condomínio e destiná-lo até o local definido pela Prefeitura.
- Comprar o enxoval das áreas comuns, tais como: toalhas, papeleiras, saboneteiras, mesas, cadeiras, espreguiçadeiras, geladeiras, etc.

Prefeitura e demais Orgãos Públicos

- É responsabilidade da Prefeitura a aprovação do projeto das residências, a emissão do alvará de obra e fiscalização das construções.
- Fica a cargo dos órgãos ambientais o acompanhamento e fiscalização das questões ambientais, como corte de árvores, queimadas.

Formatação Jurídica Legal do Residencial Gran Park

- O Residencial Gran Park será representado por uma Pessoa Jurídica, formada pela Associação de Moradores em conjunto com a Incorporadora, e regulamentada através de seu Estatuto e Regulamento Interno.
- Será responsabilidade do empreendedor a Constituição da Pessoa Jurídica e a criação do Regulamento Interno, ficando a cardo da Associação de Moradores a Administração do dia a dia do Condomínio Residencial.

Disposições Gerais

Não fizeram parte do processo de aprovação e implantação do empreendimento os itens descritos abaixo, mas vale ressaltar que a Incorporadora - Residencial Park, apesar de não ser responsável pela viabilidade dos mesmos, estará trabalhando juntamente com parceiros na tentativa de efetivar os estudos.

- Viabilidade de Novos Acessos: Além do acesso já definido no projeto aprovado pelo Município, que prevê interligação do empreendimento a Rua Municipal Nossa Senhora das Graças, e que terá sua obra executada pela Residencial Park, está sendo estudado, em parceria com empresas vizinhas como a VSE - Vale Soluções em Energia, um acesso com conexão direta a MG-10 (Linha Verde) contemplando alças de aceleração e desaceleração. A realização da obra desse último dependerá principalmente da aprovação do DER. As duas avenidas foram projetadas com 20m de largura. Ainda com intuito de garantir eficiência no transito para os futuros moradores, estamos monitorando um projeto do Governo do Estado de MG que prevê a criação de um viaduto sobre a Linha Verde, que faria uma nova interligação do Gran Park as grandes auto pistas do vetor norte.

• Viabilidade do Pólo de Negócios - Centro Empresarial / Comercial e Hotel: Para fomentar o desenvolvimento da região e proporcionar maior conveniência aos moradores do Gran Park, a Residencial Park desenvolveu um projeto com conceito inovador, um Pólo de Negócios com Áreas Comerciais e Empresariais, e está buscando parcerias para viabilização da construção. O projeto contempla construção de pequenos edifícios (4 a 5 andares) que abrigarão lojas de conveniências e serviços, além de andares empresariais para locação de empresas e profissionais autônomos. Está em estudo a destinação de uma área para instalação, no futuro, de um Hotel. Este projeto encontra-se em fase de estudo de viabilidade podendo sofrer alterações na sua concepção.

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE FUNDAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL GRAN PARK

Aos 20 dias do mês novembro 2009, às 08:00 horas, na Rua Bernardo Guimarães, nº 895, loja 01, Bairro Funcionários, Cep.: 30.140-081, em Belo Horizonte, Minas Gerais, realizou-se a Assembléia Geral de constituição da Associação Residencial Gran Park, com presença da associada fundadora: Residencial Park Empreendimentos Imobiliários S/A.

INSTALAÇÃO: Em face da presença dos associados, instalou-se a assembléia geral de constituição da associação, sob a presidência do Sr. Fernando França Drumond, servindo como secretário o Sr. Márcio José Siqueira de Azevedo. ORDEM DO DIA: O Presidente, após instalar a assembléia, ressaltou que sua finalidade era deliberar sobre: (1) fundação da Associação, denominada ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL GRAN PARK, (2) a aprovação do Estatuto da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL GRAN PARK, e (3) a eleição do Conselho Administrativo e Fiscal. DELIBERAÇÕES: Submetidas às matérias acima elencadas à discussão e votação, a assembléia deliberou, por unanimidade: (1) à fundação da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL GRAN PARK, (2) à aprovação do Estatuto da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL GRAN PARK, com a seguinte redação:

CAPITULO I - DO NOME, SEDE, DURAÇÃO, ÁREA DE ATUAÇÃO E FINALIDADE SOCIAL

1.1 A ASSOCIAÇÃO Residencial Gran Park, doravante denominada simplesmente ASSOCIAÇÃO, fundada aos 20 de novembro de 2009, tem sede e foro no Município de Vespasiano, Estado de Minas Gerais.

1.2. A ASSOCIAÇÃO é uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com tempo de duração indeterminado.

1.3. A ASSOCIAÇÃO terá como área de atuação toda a área do Residencial Gran Park, aprovado pela Prefeitura Municipal de Vespasiano/MG através do Decreto nº 5.049 / 2009 de 17 de dezembro de 2009.

1.4. Constituem finalidades da ASSOCIAÇÃO:

I. Representar os Associados junto às entidades públicas e privadas.

II Atuar na defesa dos interesses dos Associados.

III. Congregar os Associados na busca de soluções para os problemas comunitários.

IV. Cumprir e fazer cumprir este ESTATUTO, bem como o Regulamento Interno do Empreendimento, que é parte integrante e complementar deste ESTATUTO para todos os fins de direito.

V. Atuar na proteção e conservação do meio ambiente do Empreendimento.

VI. Promover o bom relacionamento e o convívio entre os Associados, através de atividades sociais, desportivas, recreativas, cívicas e culturais.

VII. Gerir, administrativa e financeiramente, os recursos e os bens da ASSOCIAÇÃO.

VIII. Conservar, reparar, controlar e administrar as áreas e bens públicos e privados de utilização coletiva, conforme Regulamento Interno mencionado no inciso IV supra.

IX. Regulamentar os direitos e obrigações dos Associados quanto aos bens de uso comum existentes no Empreendimento.

X. Administrar o fornecimento de água potável, de acordo com os termos deste ESTATUTO, caso a rede de distribuição não seja responsabilidade da concessionária local.

XI. Preservar os atributos do projeto que cria características para preservação ambiental e de segurança do empreendimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os serviços prestados pela ASSOCIAÇÃO, no âmbito do Empreendimento, serão complementares aos serviços de responsabilidade do poder público e não implicarão em exercício de poder de polícia ou na supressão da responsabilidade dos poderes públicos, inclusive no que tange aos serviços de portaria, vigilância e de fiscalização de tráfego e conferência de projetos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não será imputada à ASSOCIAÇÃO qualquer responsabilidade por atos ou fatos, delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros, que ocorrerem na Área Residencial, que derivem direta ou indiretamente de sua atuação e prestação de serviços.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A ASSOCIAÇÃO prestará os serviços de que trata este subitem, bem como outros que se fizerem necessários ao desempenho de suas atribuições, diretamente ou através da contratação de terceiros.

PARÁGRAFO QUARTO - Sem prejuízo do disposto no PARÁGRAFO TERCEIRO acima, a ASSOCIAÇÃO poderá, no desempenho de suas atribuições, firmar convênios

ou parcerias com os Poderes Públicos competentes ou com outras associações ou entidades congêneres, visando diminuir custos e racionalizar a prestação dos serviços.

CAPÍTULO II - DOS ASSOCIADOS E SEUS DEPENDENTES E BENEFICIÁRIOS

2.1. O quadro social da ASSOCIAÇÃO é constituído das seguintes categorias de Associados:

I - ASSOCIADA FUNDADORA: a qual é identificada como RESIDENCIAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, com sede em Belo Horizonte/ MG, na Rua Bernardo Guimarães, nº 895 - loja 01, Bairro Funcionários, CEP 30140-081, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.856.109.0001/37, pessoa jurídica responsável pela criação do empreendimento RESIDENCIAL GRAN PARK e pela fundação da ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL GRAN PARK e que entrega para ser administrado pela mesma, o patrimônio indicado no subitem 4.2 deste ESTATUTO.

II - ASSOCIADOS EFETIVOS: pessoas físicas ou jurídicas que, não sendo a Associada Fundadora, adquirem os direitos e as obrigações decorrentes de sua adesão à ASSOCIAÇÃO, pela aquisição do domínio de um ou mais imóveis localizados dentro da área de atuação da ASSOCIAÇÃO, mediante o registro da propriedade em seu nome perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

III - ASSOCIADOS PRECÁRIOS: pessoas físicas ou jurídicas que, não sendo a Associada Fundadora ou Associados Efetivos, adquirem a posse, o uso e o gozo de um ou mais imóveis dentro da área de atuação da ASSOCIAÇÃO, por meio de promessa de compra e venda, particular ou não; ou por cessão de direitos e obrigações decorrentes de uma promessa de compra e venda já firmada, sem que, entretanto, tenha havido a transferência definitiva da propriedade, ou seja, de seu domínio, a qual somente estará finalizada quando do registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

2.2. A condição de Associada Fundadora poderá ser transferida a terceiros, aos quais serão transferidos os direitos e prerrogativas da Associada Fundadora previstas neste ESTATUTO.

PARÁGRAFO ÚNICO - É vedada a transferência da condição de Associada Fundadora para os adquirentes individuais dos lotes situados dentro do

Empreendimento, os quais somente serão admitidos na ASSOCIAÇÃO como Associados Efetivos ou Precários.

2.3. Todo aquele que adquirir a condição de proprietário, promissário comprador, cessionário ou promissário cessionário de direitos sobre um ou mais lotes, independentemente do número de lotes, adquirirá, automaticamente, a condição de Associado da ASSOCIAÇÃO, na categoria de Associado Efetivo ou Precário, de forma que a condição de Associado estará sempre indissoluvelmente ligada à propriedade de um ou mais lotes, não podendo ser transferida separadamente, de tal forma que, transferida, por qualquer motivo, a condição de proprietário, promissário comprador, cessionário, ou promissário cessionário de direitos sobre um ou mais lotes, a condição de Associado prevista neste ESTATUTO constituirá, automaticamente, direito e dever do novo adquirente desses direitos.

CAPÍTULO III - DOS DEVERES E DIREITOS DOS ASSOCIADOS

3.1. São deveres do Associado:

I. Envidar esforços para a consecução das finalidades da ASSOCIAÇÃO.

II. Comparecer à Assembléia Geral regularmente convocada.

III. Cumprir e fiscalizar o cumprimento deste ESTATUTO.

IV. Obedecer e fazer obedecer aos documentos relacionados no inciso IV do subitem 1.4 deste ESTATUTO, bem como os demais regulamentos e documentos vierem a ser estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO.

V. Preservar o patrimônio de uso comum dos Associados, zelando pela moralidade e bons costumes na área de atuação da ASSOCIAÇÃO.

VI. Pagar as contribuições devidas à ASSOCIAÇÃO.

VII. Não utilizar de qualquer unidade autônoma ou área da ASSOCIAÇÃO como via de acesso para locais fora da área de abrangência da ASSOCIAÇÃO, exceto a área comum de entrada, onde se localiza a portaria.

VIII. Votar na eleição do Conselho Administrativo e Fiscal.

3.2. São direitos do Associado:

I. Votar e ser votado, observando-se os impedimentos constantes deste ESTATUTO.

II. Sugerir e propor as medidas que entender conveniente.

III. Participar das atividades da ASSOCIAÇÃO.

IV. Usufruir os serviços, benefícios e iniciativas da ASSOCIAÇÃO.

V. Usufruir sua propriedade, para fins exclusivamente residenciais, obedecidas as normas de moralidade e bons costumes, bem como o presente ESTATUTO, documentos relacionados no inciso IV do subitem 1.4 deste ESTATUTO e demais regulamentos e documentos que vierem a ser estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO.

VI. Usufruir, adequadamente, das áreas de lazer e de uso comum que se encontrem no âmbito de atuação da ASSOCIAÇÃO.

VII. Examinar os livros de registro e arquivos da administração da ASSOCIAÇÃO, mediante solicitação escrita dirigida à Diretoria, à qual caberá designar dia, hora, local, para o exame e prestação dos esclarecimentos pedidos.

VIII. Convocar a Assembléia Geral nos casos e na forma previstos neste ESTATUTO.

CAPÍTULO IV - DAS CONTRIBUIÇÕES E PATRIMÔNIO

4.1. O patrimônio da ASSOCIAÇÃO é constituído por bens, valores e créditos existentes e relacionados nos livros e documentos próprios, bem como por verbas, doações e contribuições que lhe sejam de qualquer forma destinadas.
4.2. A Associada Fundadora entregará para ser administrado pela ASSOCIAÇÃO os seguintes bens:

Os lotes 9, 10, 11, 12 e 13 da Quadra 07 do Bairro Residencial Gran Park, perfazendo uma área total de 2.597 m2 (dois mil, quinhentos e noventa e sete metros quadrados) e ainda os lotes 01 da quadra 12 e lote 01 da quadra 13, perfazendo uma área total de 1.032 m2(mil e trinta e dois metros quadrados), destinados à construção do clube, portaria, sede administrativa, bem como edificações de uso comum que se façam necessárias e venham a ser construídas.

A Construção da Portaria de acesso, bem como as demais obras que se comprometeram a realizar conforme "Promessa Particular de Compra e Venda e/ou Memorial Descritivo" firmado pelos ASSOCIADOS e a Incorporadora, RESIDENCIAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As áreas e as benfeitorias referidas no subitem 4.2 supra, continuarão como propriedade da Associada Fundadora pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de término das obras de infra-estrutura do Empreendimento. Findo este prazo, e desde que a ASSOCIAÇÃO esteja em pleno funcionamento, nos termos previstos neste ESTATUTO, a área e as benfeitorias supracitadas passarão a ser automaticamente de propriedade da ASSOCIAÇÃO, para o que serão adotados os procedimentos necessários.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A ASSOCIAÇÃO, a partir do recebimento da posse das áreas e das benfeitorias referidas no subitem 4.2 supra, será a única responsável pela administração, custeio com sua manutenção, melhorias e reformas e pagamento de todos os tributos, sem direito a reembolso junto à Associada Fundadora.

4.3. Tendo em vista que a ASSOCIAÇÃO contempla PESSOAS e não IMÓVEIS, sendo, inclusive, interesse geral estimular a existência de propriedades maiores, para diminuir a taxa de ocupação, fica expressamente consignado que a contribuição para pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias da ASSOCIAÇÃO serão devidas, por cada Associado, de acordo com o número de lotes de sua propriedade dentro da área de atuação da ASSOCIAÇÃO, obedecendo-se o seguinte critério:

I. O Associado que possuir apenas um lote pagará em relação a este o valor integral da cota.

II. O Associado que possuir mais de um lote, pagará em relação ao primeiro o valor integral da cota, em relação ao segundo o valor correspondente a 50% (cinqüenta por cento) do valor integral da cota devida pelo primeiro lote, em relação ao terceiro 30% (trinta por cento) do valor integral da cota devida pelo primeiro lote, e em relação ao quarto em diante 10% (dez por cento) do valor devido pelo primeiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O critério de descontos descrito em "II" só se aplica mediante a verificação da finalidade dos imóveis, ou seja, se o Associado houver construído no máximo uma única unidade unifamiliar nas suas unidades privativas; independente do direito de ocupação ser unifamiliar.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em decorrência do disposto no parágrafo precedente, caso o Associado que já possua uma unidade unifamiliar resolva vender ou construir outra unidade, ele não mais se beneficiará do critério de descontos

descrito em "II", que deixará de lhe ser aplicado automaticamente, não cabendo, entretanto, a cobrança de contribuições e ou taxas retroativas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O critério de descontos descrito em "II" não se aplica às despesas extraordinárias da ASSOCIAÇÃO.

PARÁGRAFO QUARTO - Caso o lote possua mais de um proprietário, estes deverão eleger um para representá-los, e este lote pagará o valor integral de uma cota.

4.4. Além do patrimônio entregue pela Associada Fundadora, a ASSOCIAÇÃO receberá as contribuições pecuniárias mensais e obrigatórias de seus membros a seguir discriminadas:

I. Contribuição dos Associados para pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias de cada lote ou residência, encontrado por meio do rateio, de acordo com o critério definido no subitem 4.3 supra.

II. Tarifa a ser paga pelos Associados pelo fornecimento de água, conforme consumo apurado por hidrômetro, na hipótese do abastecimento de água não ser realizado pela concessionária deste serviço da região, conforme procedimento que vier a ser estabelecido pelo Conselho Administrativo e Fiscal.

III. Taxa a ser cobrada para conferência dos projetos arquitetônico, hidráulico, elétrico e estrutural do imóvel a ser construído pelo Associado, sendo devida uma para cada projeto analisado.

IV. Contribuição para criar um fundo de reserva, no valor de até 5% (cinco por cento) da contribuição ordinária, a ela acrescida e cobrada mensalmente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor de cada contribuição indicada neste subitem será definido pela Assembléia Geral, após a apresentação da proposta orçamentária a ser apresentada pelo Conselho Administrativo e Fiscal.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Fundo de Reserva estabelecido no inciso IV deste subitem destina-se a cobrir despesas urgentes e não previstas no orçamento anual da ASSOCIAÇÃO, bem como para cobrir as despesas previstas em orçamento, mas cuja arrecadação, devido ao inadimplemento dos Associados, não permita sejam honradas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O Fundo de Reserva deverá ser recolhido em uma instituição bancária a ser determinada pelo Conselho Administrativo e Fiscal,

ficando em conta separada, não podendo o mesmo ultrapassar o limite de 20% (vinte por cento) das despesas previstas para a proposta orçamentária anual.

PARÁGRAFO QUARTO - Para efeito deste ESTATUTO, são consideradas despesas ordinárias, os gastos com portaria, área de lazer, sistema de segurança e vigilância, limpeza, conservação e reparações das partes e bens comuns, divisas externas, vias de circulação, trilhas, reparos e conservação de móveis, utensílios e equipamentos pertencentes às áreas comuns, e as da administração da ASSOCIAÇÃO, tais como materiais, consumo de água e luz, salários, encargos trabalhistas, sociais e fiscais, prêmios de seguros dos bens comuns, tributos, etc, ASSOCIAÇÃO.

PARÁGRAFO QUINTO - Para efeito de aplicação deste ESTATUTO, são consideradas despesas extraordinárias da ASSOCIAÇÃO as decorrentes de aquisições de imóveis, obras ou serviços que envolvam melhorias e/ou alterações significativas da situação existente, tais como a construção de novas dependências nas áreas comum, ainda, as de aquisição e aluguel de veículos e equipamentos para utilização específica na manutenção e segurança da ASSOCIAÇÃO e outras autorizadas pelas Assembléias Gerais Extraordinárias.

4.5. Os Associados em atraso com o pagamento das respectivas contribuições ficarão automaticamente sujeitos à correção monetária do débito, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, tudo corrigido pelo Índice Geral de Preço - Disponibilidade Interna (IGP-DI), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após 90 (noventa) dias de atraso no pagamento das contribuições, a multa será elevada para 20% (vinte por cento), podendo a ASSOCIAÇÃO, através do Conselho Administrativo e Fiscal, autorizar a cobrança da dívida judicialmente, hipótese em que, além da multa referida, juros moratórios e correção monetária, ficará o Associado faltoso sujeito ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes à base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Associado que estiver a mais de 90(noventa) dias inadimplente com o pagamento de qualquer contribuição devida à ASSOCIAÇÃO, consecutiva ou não, perderá o direito de usufruir os benefícios assegurados aos Associados.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Na hipótese do índice estipulado no caput desta cláusula tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), ou, caso este índice não possa ser utilizado, pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), ambos coletados pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso nenhum destes índices possa ser utilizado, por outro escolhido pela Diretoria da ASSOCIAÇÃO e que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal, recaindo tal escolha preferencialmente em outro índice divulgado pela referida Fundação.

4.6. A Associada Fundadora, pelo fato de ter entregado à ASSOCIAÇÃO os bens imóveis descritos no subitem 4.2 supra, gozará de isenção do pagamento de quaisquer outras contribuições, além das previstas neste ESTATUTO, que venham a ser criadas pela Assembléia Geral da ASSOCIAÇÃO ou pelo Conselho
Administrativo e Fiscal, independentemente do nome que possam ter.

CAPÍTULO V - DOS ÓRGÃOS QUE COMPÕEM A ASSOCIAÇÃO E SUA COMPETÊNCIA

5.1. São órgãos da ASSOCIAÇÃO:

I. Assembléia Geral;

II. Conselho Administrativo e Fiscal;

III. Gestor de Operações.

SEÇÃO I - DA ASSEMBLÉIA GERAL

5.2. A Assembléia Geral é o órgão máximo da ASSOCIAÇÃO, sendo composta pelos Associados em pleno gozo de seus direitos sociais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os Associados serão convocados para participarem da Assembléia Geral por edital afixado na sede da ASSOCIAÇÃO e publicado em jornal de grande circulação na cidade onde está localizado o Empreendimento, ambos contendo a pauta dos trabalhos e serem divulgados/publicados com 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data de sua realização.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Do edital e da correspondência constarão a Primeira e a Segunda Convocação, com um intervalo mínimo de pelo menos 30 (trinta) minutos entre as mesmas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A Assembléia Geral instala-se, em Primeira Convocação, com a presença da maioria dos Associados, apuradas as presenças em livro próprio, e em Segunda Convocação com qualquer número de Associados.
PARÁGRAFO QUARTO - Não obstante a convocação da Assembléia se dar na forma prevista no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta cláusula, o Conselho Administrativo e Fiscal da ASSOCIAÇÃO expedirá, com 20 (vinte) dias de antecedência, correspondência simples a todos os Associados, que para tanto deverão manter os seus endereços permanentemente atualizados na ASSOCIAÇÃO.

5.3. As decisões da Assembléia Geral serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, exceto nos casos em que este ESTATUTO ou a Lei exigir quorum especial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será admitido o voto por procuração até o máximo de 01 (um) constituinte por procurador nomeado, sendo vedado, portanto, que um mesmo procurador represente mais de um Associado na Assembléia Geral.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em todas as deliberações cada Associado terá tantos votos quantos lotes possuir na área de atuação da ASSOCIAÇÃO, exceto nas votações que tenham por finalidade estabelecer o valor da contribuição para pagamento das despesas ordinárias, quando o voto será computado na proporção da contribuição de cada Associado, de acordo com o critério fixado no subitem 4.3 supra.

5.4. As Assembléias Gerais serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal ou, caso este esteja concorrendo às eleições ou esteja impedido de participar da Assembléia, por outro Associado com direito a voto e que não esteja concorrendo às eleições, escolhido pelos membros do Conselho Administrativo e Fiscal presentes. Caberá ao Presidente da Assembléia convocar um dos presentes para secretariar os trabalhos, observando-se os mesmos critérios de impedimento aqui estabelecidos para escolha do próprio Presidente.

5.5. A Assembléia Geral reunir-se-á:

I. Ordinariamente, a cada 1 (um) ano, na primeira quinzena do mês de março, para eleger o Conselho Administrativo e Fiscal.
II. Ordinariamente, na primeira quinzena do mês de maio de cada ano,

para avaliar o desempenho dos Serviços Estratégicos e para o efeito de discutir e aprovar o relatório das contas do exercício financeiro do ano anterior e para aprovar o orçamento do ano seguinte, segundo proposta apresentada pelo Conselho Administrativo e Fiscal.

III. Extraordinariamente, a qualquer tempo, obedecido ao disposto neste ESTATUTO, quando convocada pela Associada Fundadora, pelo Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal, pela maioria dos integrantes do Conselho Administrativo e Fiscal, ou por, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos votos dos Associados em pleno gozo de seus direitos sociais.

5.6. É da competência exclusiva da Assembléia Geral:

I Eleger os membros efetivos do Conselho Administrativo e Fiscal, dando-lhes posse.

II. Discutir as propostas orçamentárias e votar a contratação dos Serviços Estratégicos da ASSOCIAÇÃO.

III. Discutir e votar as propostas orçamentárias do Conselho Administrativo e Fiscal.

IV. Suspender, mediante o voto de pelo menos 1/2 (metade) de todos os Associados com direito a voto, o exercício de direitos de qualquer Associado que tenha descumprido as disposições deste ESTATUTO ou dos regulamentos da ASSOCIAÇÃO.

V. Decidir recursos contra as deliberações do Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal, arcando o perdedor com os custos totais da decisão, inclusive os da Assembléia convocada para a finalidade.

VI. Autorizar o acréscimo na contribuição mensal de valores destinados à cobertura de despesas extraordinárias.

VII. Autorizar a alienação de bens imóveis da ASSOCIAÇÃO, mediante o voto favorável de 4/5 (quatro quintos) dos votos válidos.

VIII. Estabelecer e alterar o Regulamento Interno do Empreendimento, o qual deverá ser respeitado por todos os Associados.

IX. Salvo quando este ESTATUTO definir quorum especial qualificado, reformar o ESTATUTO, mediante o voto favorável de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Associados com direito a voto presentes à Assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos Associados com direito

a voto, ou com menos de 1/3 (um terço) nas convocações seguintes.

X. Dependerá de aprovação da unanimidade dos Associados com direito a voto:

II. A alteração da forma e do critério de votação e de rateio das contribuições para as despesas previstas neste ESTATUTO.

II. A alteração das normas de utilização do terreno, no que diz respeito a afastamento, taxa de ocupação, e o tipo de uso.

XI. Destituir, pelo voto favorável de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Associados com direito a voto presente à Assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos Associados com direito a voto, ou com menos de 1/3 (um terço) nas convocações seguintes, qualquer membro do Conselho Administrativo e Fiscal ou o Gestor de Operações, quando apurada a sua improbidade, e indicar substituto em se tratando de membro do Conselho Administrativo e Fiscal.

XII. Extinguir a ASSOCIAÇÃO e deliberar sobre o destino de seus bens, mediante o voto de, no mínimo, 4/5 (quatro quintos) dos Associados com direito a voto, resguardados os direitos da Associada Fundadora de receber de volta a áreas descritas no subitem 4.2 supra, ou o equivalente a seu valor de mercado em bens localizados nessa área, caso a ASSOCIAÇÃO tenha edificado benfeitorias.

XIII. Será exigido o voto favorável da maioria simples dos votos válidos presentes para aprovar as demais matérias não relacionadas acima.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - São considerados Serviços Estratégicos da ASSOCIAÇÃO aqueles serviços que envolvam a prestação de serviços na área de segurança, conservação e/ou limpeza, mesmo que contratados separadamente; bem como todo o serviço terceirizado que represente mais de 30% (trinta por cento) das despesas ordinárias mensais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Além do disposto no "caput" deste subitem, a Assembléia Geral é soberana para decidir qualquer matéria de interesse da ASSOCIAÇÃO desde que constante em sua pauta de convocação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não poderão tomar parte nas Assembléias e as suas frações não serão computadas para base de cálculo do quorum necessário para qualquer deliberação os Associados que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições à Associação ou de multas que lhe tenham sido impostas pela Administração.

5.7. As deliberações da Assembléia Geral serão publicadas em quadro próprio na sede social da ASSOCIAÇÃO, registradas no livro de ata, criado para esse fim e comunicadas por correspondência simples a cada Associado, no prazo de 20 (vinte) dias contados da data da reunião.

SEÇÃO II - DO CONSELHO ADMINISTRATIVO E FISCAL

5.8. A ASSOCIAÇÃO terá um Conselho Administrativo e Fiscal composto de 06 (seis) Associados, eleitos pela Assembléia Geral para um mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos para mais mandatos consecutivos, e pela Associada Fundadora, todos considerados para fins do disposto neste Estatuto como membros efetivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Logo após a eleição, e sempre que necessário, o Conselho deverá se reunir e, através dos votos dos membros efetivos, nomear um Presidente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Até que seja realizada a Assembléia Geral Ordinária para a eleição do Conselho Administrativo e Fiscal, prevista neste ESTATUTO, a Associada Fundadora poderá nomear provisoriamente os integrantes do Conselho, Associados ou não.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A Associada Fundadora poderá renunciar ao direito de integrar o Conselho, desde que comunique sua intenção ao Presidente do Conselho, hipótese em que não haverá sua substituição, permanecendo o Conselho Administrativo e Fiscal composto apenas por 06 (seis) membros efetivos.

5.9. O Conselho reunir-se-á, ordinariamente, a cada 03 (três) meses, e extraordinariamente, quando convocado pelo Presidente, pela maioria de seus integrantes, pela Associada Fundadora, ou pela Assembléia Geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A falta não justificada a 03 (três) reuniões consecutivas implicará na perda de mandato por parte de qualquer dos membros efetivos do Conselho Administrativo e Fiscal, não se aplicando tal dispositivo à Associada Fundadora.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As decisões do Conselho serão tomadas por maioria simples de votos dos conselheiros presentes, cabendo ao Presidente, quando houver necessidade, o voto de desempate.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As deliberações do Conselho serão registradas em ata, em livro próprio criado para esse fim e afixadas na sede da ASSOCIAÇÃO no prazo de 20 (vinte) dias.

5.10. Compete ao Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal

I. Representar a ASSOCIAÇÃO, em Juízo ou fora dele, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da ASSOCIAÇÃO, sendo o único autorizado, nos termos deste ESTATUTO, para receber citação e/ou notificação.

II. Substituir o Gestor de Operações em suas faltas e impedimentos eventuais, em todos os atos indicados neste ESTATUTO.

III. Assinar, juntamente com o Gestor de Operações, os cheques ou ordens de pagamento.

IV. Assinar, depois de autorizado pela Assembléia Geral, documentos que impliquem na alienação e/ou no gravame de ônus reais de bens imóveis pertencentes à ASSOCIAÇÃO.

V. Contratar advogado, mediante autorização do Conselho Administrativo e Fiscal, outorgando-lhe procuração para defender os interesses da ASSOCIAÇÃO em juízo ou fora dele, inclusive para cobrar dos Associados inadimplentes os valores devidos à ASSOCIAÇÃO.

5.11. Compete ao Conselho Administrativo e Fiscal:

I. Examinar e emitir, anualmente, parecer sobre as contas do Gestor de Operações, impugnando-as ou não.

II. Convocar a Assembléia Geral, quando julgar conveniente.

III. Deliberar previamente sobre o negócio ou operação financeira que envolva mais de 20% (vinte por cento) do montante da arrecadação auferida no mês anterior.

IV. Sugerir ao Gestor de Operações medidas que julgar necessárias ao bom cumprimento de suas finalidades.

V. Criar, quando necessário, comissões especiais ou de inquérito compostas de, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) Associados.

VI. Aprovar as prestações de contas do Gestor de Operações.

VII. Propor a criação dos regulamentos necessários à construção, à ordem e ao uso dos bens materiais no âmbito de atuação da ASSOCIAÇÃO.

VIII. Fixar a remuneração de empregados da ASSOCIAÇÃO.

IX. Determinar a cobrança, inclusive em juízo, de todas e quaisquer taxas previstas neste ESTATUTO.

X. Definir valor da taxa para conferência do projeto arquitetônico, quando solicitada à aprovação da obra pelo Associado, podendo-se cobrar uma taxa para cada projeto a ser analisado.

XI. Destituir o Gestor de Operações, mediante reunião específica convocada para este fim, oportunidade em que se marcará uma data para que o Gestor de Operações preste contas de sua gestão.

SEÇÃO III - DO GESTOR DE OPERAÇÕES

5.12. A ASSOCIAÇÃO terá um Gestor de Operações escolhido pelo Conselho Administrativo e Fiscal para um mandato de 01 (um) ano, que poderá ser renovado por mais quantos mandatos o Conselho Administrativo e Fiscal julgar prudente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Gestor de Operações poderá ser pessoa física ou jurídica, Associado ou não, podendo ter suas funções remuneradas, se assim for decido em Assembléia, que inclusive deverá definir o valor da remuneração. Fica vedado ao Associado cumular os cargos de Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal com o de Gestor de Operações.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na medida das necessidades, quando autorizado pelo Conselho Administrativo e Fiscal, o Gestor de Operações poderá ter assessoramento técnico de profissional/empresa para tal fim contratado/a.

5.13. Cabe ao Gestor de Operações:

I. Assinar, juntamente com o Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal, os cheques ou ordens de pagamento de despesas contratadas pela ASSOCIAÇÃO.

II. Cumprir e fazer cumprir a lei, o presente ESTATUTO, e demais regulamentos e documentos vierem a ser estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO, inclusive as normas atinentes à construção civil na área de atuação da ASSOCIAÇÃO, examinando e aprovando as plantas que deverão ser apresentadas pelos Associados antes do inicio de quaisquer obras nos respectivos lotes.

III. Admitir e demitir empregados, juntamente com o Conselho Administrativo e Fiscal

IV. Assinar, depois de autorizado pelo Conselho Administrativo e Fiscal, os

documentos que alienem e/ou gravem ônus sobre os bens móveis de propriedade da ASSOCIAÇÃO.

V. Ordenar, autorizado pelo Conselho Administrativo e Fiscal, a contratação de despesas não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral, destinadas à realização de obras, serviços ou contratação de terceiros e pessoal em caráter de urgência, cujo valor não ultrapasse o limite de 80% (oitenta por cento) do montante da arrecadação auferida no mês anterior.

VI. Reunir-se com o Conselho Administrativo e Fiscal, ordinariamente, uma vez por mês, e, extraordinariamente, quando convocado.

VII. Apresentar, ao final de seu mandato, relatório circunstanciado das atividades da ASSOCIAÇÃO, com a respectiva prestação de contas e o parecer do Conselho Administrativo e Fiscal, para apreciação da Assembléia Geral.

VIII. Propor a criação dos regulamentos necessários à construção, à ordem e ao uso dos bens materiais no âmbito de atuação da ASSOCIAÇÃO.

IX. Superintender a Tesouraria, manter atualizado o Livro-Caixa, elaborar o balancete e os relatórios financeiros mensais.

X. Promover a arrecadação das contribuições dos Associados e os valores advindos da participação da ASSOCIAÇÃO em qualquer outra fonte de arrecadação e o seu posterior depósito em conta corrente, ou em aplicação financeira de baixo risco, perante a instituição financeira, contratada pela ASSOCIAÇÃO para tal finalidade.

XI. Promover a manutenção e preservação do ecossistema das áreas da ASSOCIAÇÃO.

XII. Promover, programar e divulgar as atividades desportivas e sociais na área de atuação da ASSOCIAÇÃO.

XIII. Promover, por todos os meios, o congraçamento entre os Associados, planejando e coordenando medidas de integração e boa convivência na área da ASSOCIAÇÃO.

XIV. Cuidar da preservação das áreas destinadas ao esporte e ao lazer.

XV. Planejar e coordenar todas as atividades necessárias à segurança comunitária, na área da ASSOCIAÇÃO.

XVI. Planejar e coordenar todas as atividades relativas ao ordenamento e segurança do tráfego viário interno na área da ASSOCIAÇÃO.

XVII. Fiscalizar e gerenciar todas as obras e serviços realizados nas áreas de uso comum.

XVIII. Cuidar das construções e benfeitorias que pertençam à ASSOCIAÇÃO.

XIX. Manter os serviços de manutenção e limpeza das áreas de uso comum, cuidando da preservação das vias públicas, das calçadas, dos jardins e em especial dos mananciais que estejam dentro da área da ASSOCIAÇÃO.

XX. Conhecer as normas e posturas ambientais Municipais, bem como ter total conhecimento das obrigações constantes do licenciamento ambiental realizado pela incorporadora, bem como colocar em prática as medidas de controle propostas neste documento.

XXI. Cumprir e fazer cumprir a lei, o presente ESTATUTO, e demais regulamentos e documentos que vierem a ser estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO, inclusive as normas atinentes à construção civil na área de atuação da ASSOCIAÇÃO, examinando e aprovando as plantas que deverão ser apresentadas pelos Associados antes do início de quaisquer obras nos respectivos lotes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os atos do Gestor de Operações que fixarem receita, despesa ou estabelecerem regulamentos estarão sujeitos à aprovação do Conselho Administrativo e Fiscal e/ou da Assembléia, na forma deste ESTATUTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de vacância do cargo de Gestor de Operações, deverá o Conselho Administrativo e Fiscal nomear novo Gestor, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias. Durante este período a ASSOCIAÇÃO será Administrada pelo Conselho Administrativo e Fiscal, representado pela figura do seu Presidente, que não fará jus a remuneração do Gestor de Operações.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A todo tempo é lícito aos Associados, representando a maioria absoluta dos votos daqueles que estiverem quites para com o ASSOCIAÇÃO, bem como ao Conselho Administrativo e Fiscal, destituir o Gestor de Operações, com ou sem justa causa, oportunidade em que se marcará uma data para que o Gestor de Operações preste contas de sua gestão.

PARÁGRAFO QUARTO - O Gestor de Operações não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excederem as suas atribuições.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO FINANCEIRO, RECEITAS E DESPESAS

6.1. O exercício financeiro da ASSOCIAÇÃO se iniciará em 1° de janeiro de cada ano, encerrando-se em 31 de dezembro e será disciplinado pelo orçamento, aprovado pela Assembléia Geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A proposta orçamentária será elaborada pelo Conselho Administrativo e Fiscal, devendo consignar as previsões de receitas e despesas para o ano seguinte.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A proposta orçamentária será apresentada pelo Conselho Administrativo e Fiscal, para análise e aprovação da Assembléia Geral, na primeira quinzena do mês de dezembro do ano de sua vigência.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso a proposta de orçamento, por qualquer motivo, não tenha sido apresentada em tempo hábil ou tenha sido rejeitada pela Assembléia Geral, poderá a Assembléia determinar a repetição do orçamento imediatamente anterior, devidamente reajustado com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança ou, subsidiariamente, com base em qualquer outro índice oficial escolhido pela Assembléia Geral, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas pela Assembléia Geral.

6.2. A receita da ASSOCIAÇÃO deverá compreender todos os pagamentos efetuados pelos Associados, conforme previsto neste ESTATUTO, bem como toda e qualquer contribuição, doação ou rendas eventuais recebidas pela ASSOCIAÇÃO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor das Taxas serão estabelecidas anualmente em função das despesas e dos investimentos a serem realizados e resultará de orçamento a ser submetido pelo Conselho Administrativo e Fiscal à deliberação da Assembléia Geral, cobrindo o período de 12 (doze) meses, a se iniciar em 1° de janeiro de cada ano.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em casos especiais ou de urgência, o Conselho Administrativo e Fiscal poderá aumentar o valor das taxas e contribuições aprovadas pela Assembléia Geral, ou criar novas taxas, "ad referendum" da Assembléia Geral, que deverá ser convocada para deliberar sobre o assunto em prazo não superior a 45 (quarenta e cinco) dias, respeitando-se em qualquer hipótese a exceção estabelecida no subitem 4.4, parágrafos terceiro, quarto e quinto; e sempre com a anuência do Conselho Administrativo e Fiscal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Ressalvado o disposto no subitem 4.3, é expressamente vedada à concessão de qualquer privilégio ou benefício que importe em isenção ou redução da obrigação de pagamento das Taxas devidas, que não tenha caráter geral para todos os Associados.

6.3. Todo e qualquer recurso financeiro da ASSOCIAÇÃO será utilizado exclusivamente para o custeio dos gastos da ASSOCIAÇÃO, previsto em orçamento aprovado em Assembléia Geral, ou para gastos outros, ainda que não orçados, mas aprovados previamente pela Assembléia Geral.

CAPÍTULO VII - DAS ELEIÇÕES

7.1. Os cargos dos membros que compõem o Conselho Administrativo e Fiscal serão preenchidos através de eleição, mediante voto por aclamação de cada Associado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso exista dúvida na eleição por aclamação, será realizada votação, através de voto, pessoal, direto e secreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em se tratando de Associado pessoa jurídica, ele será representado por quem os seus atos constitutivos indicar, ou procurador especialmente constituído para tal fim mediante instrumento público.

7.2. As eleições gerais para escolha dos membros do Conselho Administrativo e Fiscal serão realizadas na Assembléia Geral prevista neste ESTATUTO, sendo empossados os eleitos logo após a proclamação dos resultados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Serão considerados eleitos os que obtiverem maioria dos votos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em caso de empate considerar-se-á eleito o Associado mais antigo e, permanecendo o empate, será eleito o Associado mais idoso.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As candidaturas do Conselho Administrativo e Fiscal deverão ser apresentadas individualmente, por escrito, com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência em relação ao horário da primeira convocação da Assembléia Geral.

PARÁGRAFO QUARTO - O pedido de inscrição será indeferido em relação ao

candidato que não preencher as condições de elegibilidade ou não apresentar autorização expressa para sua candidatura.

PARÁGRAFO QUINTO - Para acompanhar a votação e apuração, a Assembléia poderá indicar até 05 (cinco) fiscais, desde que estes não sejam candidatos.
7.3. O Conselho Administrativo e Fiscal, se entender necessário, editará uma circular com o regulamento geral das eleições juntamente com o edital de sua convocação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na solução de questões eleitorais previstas nesta seção será usada subsidiariamente à legislação eleitoral vigente.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O Conselho Administrativo e Fiscal manterá livro próprio, devidamente registrado em Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual terá termo de abertura e encerramento e suas páginas numeradas, e destinar-se-á à transcrição das atas da Assembléia Geral.
8.2. Além das penas cominadas na Lei, o Associado, diretamente ou através de convidado ou parente, ainda que, transitória ou eventualmente, prejudicar, impedir, violar, destruir, criar embaraços no uso das coisas comuns, ou der causa a prejuízos ou infringir qualquer cláusula deste ESTATUTO, estará sujeito à multa correspondente a até 05 (cinco) vezes a quantia da Taxa de ASSOCIAÇÃO ordinária do mês em que ocorrer o fato, devida a ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das demais penalidades cíveis e criminais de seu ato.

PARÁGRAFO ÚNICO - A multa será imposta e cobrada pelo Conselho Administrativo e Fiscal.

8.3. O Associado, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com quaisquer de seus deveres perante A ASSOCIAÇÃO poderá, por deliberação de três quartos dos Associados restantes, ser constrangido a pagar uma multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Associado ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os

demais Associados ou possuidores, poderá ser constrangido, também por deliberação de três quartos dos Associados restantes, a pagar uma multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia.

8.4. Nenhuma atividade comercial será permitida na área da ASSOCIAÇÃO, exceto na loja de conveniência, na área do Clube, e nas áreas que expressamente vierem a ser reservadas para tal fim pelo Conselho Administrativo e Fiscal da ASSOCIAÇÃO e aprovadas pela Assembléia Geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica expressamente ressalvado que as atividades comerciais e empresariais da incorporadora, dentro de toda a área que esteja ou possa a vir estar sob a influência da ASSOCIAÇÃO, não estão sujeitas a este artigo, sendo-lhe permitido o exercício das atividades comerciais e empresariais vinculadas à implementação total do empreendimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica expressamente proibido a colocação de faixas, placas, etc., dentro da ASSOCIAÇÃO, mesmo nas unidades condominiais privativas, ressalvado material da Incorporadora, com o intuito de impedir a poluição visual.
PARÁGRAFO TERCEIRO - Os Associados autorizam a Associada Fundadora a realizar a divulgação promocional do Empreendimento, para isto podendo realizar fotos e vídeos panorâmicos de toda a área, contendo uma visão geral das casas já construídas, das áreas comuns, e da entrada do Empreendimento.
8.5. Os Associados não responderão, individualmente, pelas obrigações sociais, contratadas pela ASSOCIAÇÃO.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

9.1. A ASSOCIAÇÃO inicialmente será representada e administrada pelo Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal nomeado pela Associada Fundadora, que, juntamente com os demais membros efetivos do Conselho Administrativo e Fiscal e o Gestor de Operações, terão seus mandatos provisórios até a realização da segunda Assembléia Geral que irá eleger os membros do Conselho Administrativo e Fiscal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Até a realização da segunda Assembléia, o Presidente do Conselho Administrativo e Fiscal nomeado pela Associada Fundadora poderá firmar contratos para a prestação de Serviços Estratégicos, em nome da

ASSOCIAÇÃO; e agir com todos os poderes necessários, inclusive os atribuídos aos membros Conselho Administrativo e Fiscal e da Assembléia Geral.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica estipulado o prazo máximo de 12 (doze) meses, após a entrega das obras pela Associada Fundadora para a realização da segunda Assembléia Geral.

9.2. As contribuições e taxas criadas neste ESTATUTO poderão ser exigidas a partir do momento em que os serviços ou parte deles estiverem à disposição dos Associados, independentemente da realização da segunda Assembléia Geral.

9.3. A Associada Fundadora poderá utilizar as vias públicas do Empreendimento para transportar materiais e pessoal e também executar serviços, em dias e horários diferentes dos indicados no Regulamento Interno e demais regulamentos e normas que venham a ser editados, destinados a implementação e manutenção das obras de urbanização de todo o Empreendimento.

9.4. O presente ESTATUTO entra em vigor na data de seu registro.

REGULAMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL GRAN PARK

Este Regulamento Interno prevê normas regulamentares a serem adotadas pela Associação do Residencial Gran Park, em toda a sua área de atuação, principalmente ao que diz respeito à preservação do Meio Ambiente e execução de obras, ficando assim todos obrigados a respeitá-lo e cumpri-lo na íntegra.

CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Qualquer dano causado pelo Associado, seus dependentes ou convidados, nas áreas comuns, ruas internas, áreas sociais, prédios, veículos ou instalações de propriedade da Associação, será de responsabilidade do Associado.

Art. 2º- Não é permitida qualquer atividade que ocasione prejuízo a saúde, bemestar e sossego dos Associados e/ou da população de áreas circunvizinhas, sendo vedadas:

Qualquer atividade ruidosa que perturbe a boa convivência, bem como música alta, exceto nos eventos oficiais e nos locais designados pelo Gestor de Operações;
A criação de abelhas e outros insetos que possam constituir ameaça ou perigo aos Associados;
A criação de eqüinos, caprinos e bovinos, bem como outros animas de médio e grande porte.

Art. 3º- É dever da Associação e dos Associados preservar a limpeza, a natureza e a segurança das áreas da Associação.

Art. 4º- As leis de trânsito, de âmbito nacional, merecem atenção especial, devendo ser respeitadas as velocidades máximas constantes das placas de sinalização, bem como a condução de veículos por pessoas não habilitadas.

Art. 5º- Será observado por todos os empregados da Associação o horário de trabalho contratualmente ajustado.

Art. 6º- O Associado que alugar sua casa deverá previamente comunicar o fato ao Conselho Administrativo e Fiscal, com dados de identificação do inquilino, devendo o Associado estar obrigatoriamente em dia com suas contribuições

e taxas e não possuir qualquer pendência com a Associação, sendo que o inquilino deverá ser incluso na Associação.

Art. 7º- Os inquilinos serão obrigados a respeitar este Regulamento e a Convenção da Associação.

Parágrafo Único - O pagamento das contribuições sobre o imóvel alugado é ônus do Associado Proprietário, mesmo que a ele se obrigue o inquilino a qualquer título.

Art. 8º- A entrada nas dependências da Associação (portaria principal) só será permitida através de autorização dos proprietários; e será exigido de todos a identificação através da apresentação de documento de identidade ou outro similar.

Parágrafo Único - Para a entrada nas áreas de lazer da Associação poderá ser exigida a apresentação de carteiras sociais, carteiras especiais ou convites juntamente com documento de identidade, conforme conveniência e determinação da Associação.

Art. 9º- Perderá o direito de obter convites, crachás ou qualquer outro beneficio ou serviço prestado pela Associação, o Associado que estiver em débito com as contribuições e demais obrigações.

Art. 10- Será suspensa a coleta de lixo do Associado que permanecer em débito com as contribuições ou demais obrigações, por mais de 90 (noventa) dias, sem prejuízo da adoção pelo Gestor de Operações da Associação das providências necessárias à cobrança judicial do débito.

Art. 11- É vedada a utilização de áreas comuns e sociais da Associação para piqueniques, churrascos e similares; salvo em locais construídos com este propósito.

Art. 12- É vedado o uso de alto falante ou quaisquer outros instrumentos, faixas ou placas de propaganda, dentro da área da Associação, exceto as placas de avisos, previstos por lei.

Parágrafo Único - Por ser a Residencial Park Empreendimentos Imobiliários S/A a INCORPORADORA do empreendimento, e sendo de interesse coletivo

da Associação que a mesma promova a venda das unidades autônomas de sua propriedade, com o intuito de reduzir o número de lotes vagos, fica a referida empresa autorizada a colocar faixas e anúncios de vendas, utilizar de fotos e imagens das áreas comuns e das futuras construções, até que sejam alienadas todas as áreas pertencentes a ela, localizadas dentro do perímetro da Associação.

Art. 13 - A prestação de serviços pela Associação, tais como, confecção de crachás, placas de numeração de casas, emissão de convites e carteiras sociais, autorização de construção, lixeiras, festividades, reservas de mesas, recomposição de canaletas, terá seu custo arbitrado pelo Conselho Administrativo e Fiscal e cobrado dos Associados beneficiados.

Parágrafo Único - Qualquer dano ocasionado pelo transporte de bens, pessoas ou coisas, de responsabilidade do Associado, no perímetro da Associação, deverá ser por ele recomposto.

Art. 14 - Os casos omissos serão objeto de consulta ao Conselho Administrativo e Fiscal, que poderá resolvê-los ou designar uma comissão de Associados para no prazo de 10 (dez) dias apresentar proposta de solução para esse Conselho.

CAPÍTULO II - DAS NORMAS DE CONSTRUÇÃO

Art. 15 - Nenhuma obra, construção ou demolição poderá iniciar-se dentro dos limites da Associação, sem prévia autorização do Conselho Administrativo e Fiscal da Associação, devendo ser fielmente observadas as disposições deste Regulamento, o Estatuto, bem como a legislação e as Posturas Municipais aplicáveis.

Art. 16 - A licença para construção será dada após a apresentação do Alvará da Prefeitura Municipal de Vespasiano, quando então poderão ser obtidos os respectivos crachás para o pessoal de obra, sendo condição indispensável para essa obtenção que o Associado esteja em dia com as Taxas e demais obrigações.

Art. 17- Serão dispensadas de licenças as construções de dependências não destinadas à habitação humana, tais como viveiros, cobertas com menos de 12 (doze) metros quadrados de área, abrigo, caramanchões e quiosques, desde que obedecidos os recuos estabelecidos por este regulamento e somente se já existir construído no terreno o sistema de fossa séptica.

Art. 18- As unidades autônomas ou áreas deverão ser demarcadas por topógrafo habilitado, antes do início da construção, sendo o serviço feito às expensas do proprietário da obra.

Parágrafo Único - No caso de qualquer dúvida quanto aos limites e confrontações das unidades autônomas, o Associado deverá contratar os serviços do topógrafo indicado pela INCORPORADORA, Residencial Park Empreendimentos S/A.

Art. 19- Somente será permitida a entrada e saída de materiais de construção do Associado que estiver em dia com suas obrigações e somente no horário de 8:00 às 17:00 horas, de segunda à sexta-feira, ficando vedada à entrada e saída destes materiais aos finais de semana e dias feriados.

Art. 20- O Associado se obriga a comunicar ao Conselho Administrativo e Fiscal o início e término da obra, devendo fazê-lo por escrito.

Art. 21- Fica reservado ao Conselho Administrativo e Fiscal, o direito de indagar a destinação de uma obra no seu conjunto e nas suas partes, recusando-se a aceitar o que for tido por inadequado ou inconveniente do ponto de vista da segurança, higiene, ou da construção.

Art. 22- No projeto de arquitetura que acompanha o pedido de licença a ser apresentado ao Conselho Administrativo e Fiscal, para a sua aprovação, deverão constar:

- nº do lote;
- taxa de ocupação da unidade autônoma;
- área de construção;
- assinatura do Engenheiro Civil ou Arquiteto;
- assinatura do proprietário do terreno;
- local e data.
- ART referente ao projeto

Art. 23- O projeto de arquitetura deverá ser entregue em 02 (duas) cópias dobradas e 01 (um) arquivo digital; sendo que 01 (uma) das cópias e o arquivo digital ficarão na Associação.

Art. 24 - São dados essenciais para a aprovação de projetos:

- planta de situação com precisa indicação das divisas confinantes da unidade autônoma, encerrada em seu perímetro ao do logradouro público, na escala mínima de 1:200;
- planta baixa na escala mínima de 1:50, de cada pavimento e das dependências;
- seções longitudinais e transversais na escala mínima de 1:50;
- diagrama de fachada principal na escala mínima de 1:50;
- diagrama de cobertura na escala mínima de 1:100;
- perfil longitudinal e transversal do terreno;
- localização da fossa séptica e sumidouro.

Art. 25- No projeto, em se tratando de reforma, indicar-se-ão com tinta preta as partes existentes, com tinta carmim as partes a executar, com tinta amarela aquelas a demolir.

Art. 26- Aprovado o projeto, o Conselho Administrativo e Fiscal devolverá ao Condômino uma cópia, sempre com a assinatura do Gestor de Operações, ou de outro responsável, por delegação.

Art. 27- A aprovação do projeto pelo Condômino não exime o responsável pela obra de cumprir, junto aos órgãos competentes, as exigências de praxe.

Art. 28- A taxa de ocupação das unidades autônomas será de no máximo de 60% (sessenta por cento) da área de cada lote, ou ainda, conforme Lei Municipal observando sempre a mais restritiva.

Art. 29- Para a construção deverão ser observados os seguintes recuos:

frente: mínimo de 3 (três) metros;
laterais: mínimo de 1,5 (um e meio)metros das duas divisas;
fundo: mínimo de 1,5 (um e meio) metros;

Parágrafo Primeiro - No caso de construções em mais de um terreno, prevalecem os afastamentos a partir das confrontações com terceiros, desde que estes sejam unificados.

Parágrafo Segundo - O gabarito de altura máxima da última laje da construção, será:

- 6 (seis) metros em relação ao nível da rua, para terrenos em declive;
- Um plano paralelo do perfil do terreno, com 7 (sete) metros de altura para terrenos em aclive.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de divergência deste Regulamento com a Lei Municipal, prevalecerá o que for mais restritivo.

Art. 30- As fachadas deverão apresentar um aspecto agradável e harmonioso em toda a construção, incluindo-se na exigência as fachadas laterais e os fundos, ficando vedada à utilização de telhas de fibro-cimento aparentes, metálicas e similares.

Parágrafo Primeiro - Fica vedada a construção de casas do tipo popular, bem como de ardósia, pau-a-pique, barracos, e similares, sendo que poderão ser construídas casas de madeira desde que tenham dimensões, isolamento, acabamento e aparência compatíveis com os padrões de casas de alvenaria.

Parágrafo Segundo - O conjunto de edificações de cada unidade autônoma deverá ter uma área mínima de 100 (cem) metros quadrados.

Art. 31- Em cada unidade autônoma somente será permitida a construção de uma residência e obras complementares (construção unifamiliar).

Parágrafo Segundo - É vetada a construção de prédios, galpões e outras obras similares.

Art. 32- O fechamento das divisas deverá ser de sebes vivas, madeira rústica, ou telas de arame liso, sendo admitido gradil de fechamento, desde que a altura não ultrapasse 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e seu estilo e acabamento se harmonizem com a construção.

Parágrafo Primeiro - Não será permitida a construção de muros divisórios de alvenaria ou concreto-armado de qualquer tipo, nem cercas de arame farpado, ressalvado os muros de arrimo estritamente necessários à contenção do terreno.

Parágrafo Segundo - Antes de dar início as obras a frente do lote deverá estar fechada com tapume de compensado de madeira, painéis de concreto pré moldado, telhas ou similar; este fechamento deverá ser construído também nas laterais e fundos dos lotes, quando existir obras ou residenciais nestas confrontações. O tapume deverá ser mantido durante todo o período da obra.

Art. 33- Durante a construção ou reforma, o responsável não poderá:

Colocar ou despejar materiais nas ruas, passeios e áreas comuns da Associação;
utilizar de unidades autônomas, depois de concluída a obra, para guarda ou despejos de entulhos de materiais de construção;
despejar ou deixar entulho nas ruas e áreas comuns da Associação;

Art. 34- Concluída a obra, o responsável deverá deixar limpas todas as áreas circundantes à mesma.

Parágrafo Primeiro - Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias de sua conclusão e não tendo o responsável promovido a limpeza, a Associação providenciará para que a mesma seja feita, sendo que as despesas serão cobradas junto à taxa de contribuição.

Parágrafo Segundo - É vedado o uso de unidades autônomas que ainda constituem em lotes vagos para depósito ou despejo de restos de materiais de construção (entulhos), lixo, lenha e similares.

Parágrafo Terceiro - Ao término da obra o Associado deverá instalar no passeio, em frente a sua residência, lixeira para recolhimento de lixo nos padrões definidos pela Associação.

Art. 35- Os Associados se obrigam a manter bem cuidados os jardins, os quintais, as fachadas e as cercas divisórias.

Art. 36- A área frontal a cada unidade autônoma, entre o alinhamento da rua e o lote, conforme projeto da Associação, é de propriedade da Associação e poderá ser tratada e ajardinada pelo proprietário do lote, sem direito de posse e indenização de despesas, não podendo, entretanto, ser utilizada para depósito de materiais de construção ou outra finalidade.

Art. 39- Em qualquer obra, todo terreno ao redor deverá ser devidamente preparado para escoamento das águas pluviais.

Parágrafo Único - É obrigatória a passagem de águas de lotes vizinhos à montante, desde que devidamente canalizadas, correndo por conta exclusiva do usuário da servidão todas as despesas necessárias à implantação e manutenção das redes.

Art. 40 - Para a proteção das águas subterrâneas, será exigida a construção de fossa séptica e sumidouro, de dimensões compatíveis com a quantidade de águas residuais finais da habitação, e que serão utilizados desde o início das obras.

Parágrafo Primeiro - A proposição para a destinação final dos efluentes sanitários do Residencial Gran Park será através de sistemas individuais estáticos, compostos com a construção de Tanques Sépticos com Filtro e Sumidouro, para cada lote. A Associação fornecerá um projeto padrão para a construção da fossa séptica que deverá ser respeitado de acordo com o licenciamento ambiental do empreendimento, as diretrizes técnicas da COPASA e as normas ambientais.

O projeto dos Tanques Sépticos foi elaborado em atendimento as normas NBR 7229 e 13969 da ABNT, que fixa as condições exigíveis para projeto, construção e operação deste tipo de sistemas de tratamento de esgotos.

O sumidouro prevê paredes revestidas de alvenaria de tijolos assentes, com juntas livres e enchimento no fundo de cascalho, pedra britada de pelo menos 0,5 m de espessura. Sua laje de cobertura deverá ficar no nível do terreno, feita de concreto armado e dotada de uma tampa de inspeção, com fechamento hermético; o fundo deve estar distante do lençol freático em pelo menos 1,50 m, para evitar possíveis contaminações.

Parágrafo Segundo - O início das obras só será autorizado após a construção da fossa, que deverá ser comunicada por escrito ao Conselho Administrativo e Fiscal, que providenciará uma vistoria e estando ela em conformidade com o projeto fornecido e a legislação ambiental, será emitida autorização para o início das obras.

Art. 41 - Não será permitida a realização de obras, bem como a permanência de pessoal de obras no recinto interno da Associação do Residencial Gran Park após as 18:00 horas; e aos sábados, domingos, dias santos e feriados, sendo que os casos excepcionais serão decididos pelo Conselho Administrativo e Fiscal, por solicitação do interessado.

Parágrafo Único - É terminantemente proibida a construção de dormitórios e ou barracões para a estadia de operários de obras dentro dos perímetros da Associação.

Art. 42 - É proibida a entrada de caminhões de qualquer espécie nos finais de semana, feriados e dias santos, sendo que os casos excepcionais poderão ser decididos pelo Conselho Administrativo e Fiscal.

Parágrafo Único - No caso de caminhões de mudança será permitida a entrada aos sábados, desde que comunicado por escrito a Associação com antecedência de 24 horas.

Art. 43- Todos os empregados que trabalham ou residam na área da Associação, deverão ser previamente cadastrados na administração da Associação, devendo cada elemento fornecer um termo assinado pelo proprietário que receberá o serviço, retrato 3x4 de frente, folha corrida e uma cópia do documento de identidade, a fim de que, sob a responsabilidade do proprietário, receba um crachá identificador, para circulação interna, que terá validade durante a prestação dos serviços e deverá ser renovado a cada período a ser estipulado pelo Conselho Administrativo e Fiscal.

Art. 44 - Será convidado a se retirar do recinto, o empregado cujo comportamento for considerado inconveniente ou contra o qual for registrada qualquer reclamação, julgada procedente, sendo que seu crachá será recolhido, ficando impedido, a critério do Conselho Administrativo e Fiscal, o seu acesso ao local.

Art. 45 - As canalizações de água pluvial e potável poderão atravessar o terreno, obrigando-se o proprietário a permitir a passagem dessas canalizações, se assim necessário, bem como em receber as águas pluviais ou naturais dos terrenos situados a montante.

Parágrafo Único - Não poderão ser modificados os caminhos naturais das águas correntes e pluviais sem a autorização por escrito do Conselho Administrativo e Fiscal da Associação, que poderá, a seu critério, exigir obras de proteção contra as erosões.

Art. 46 - As árvores nativas somente poderão ser cortadas, com autorização prévia do Município ou de outro órgão responsável.

Art. 47 - Antes da construção de moradia, admite-se a construção de barracão de obra, em caráter provisório e por prazo determinado, desde que haja

autorização formal do Conselho Administrativo e Fiscal e que a fossa séptica já tenha sido construída.

Art. 48- A obra será embargada se:

- estiver sendo executada, sem a devida aprovação da Associação;
- estiver colocando em risco sua estabilidade com perigo para terceiros ou para
- o pessoal da própria obra;
- estiver utilizando passeios e outras áreas comuns da Associação para a guarda ou estoquem do material de obra.
- não estiver fechada com tapume de compensado de madeira, painéis de concreto pré moldado, telhas ou similar.

Art. 49- Para a proteção das nascentes e cursos d'água, durante o período em que durar a obra, todo o terreno deverá estar protegido de forma a evitar erosões e carregamento de terra e resíduos de obras.

CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

Art. 50- Para a proteção dos cursos d'água, matas, fauna e solo é vedado:

- Desviar, represar ou bombear, total ou parcialmente, os recursos hídricos que cortam a Associação;
- Lançar resíduos sólidos de qualquer natureza sobre as águas naturais, cursos ou nascentes, que cortam ou fazem o limite externo da Associação;
- Lançar resíduos sólidos de qualquer natureza sobre as águas pluviais;
- Lançar esgotos, despejos de caixas de gordura, sabões ou detergentes, ácidos de limpeza, hipoclorito e similares sobre as águas naturais, cursos ou nascentes, que cortam ou fazem o limite externo da Associação ou sobre as águas pluviais que passam pela Associação;
- Interferir na mata ciliar, suprimindo ou introduzindo espécies de plantas, sem a devida autorização da Associação, do Município e dos demais órgãos competentes;
- Perfurar poços artesianos, semi-artesianos ou cisternas sem autorização da Associação e dos órgãos Municipais e Estaduais pertinentes;

- Queimar a serrapilheira (folhas, galhos e restos de poda em geral), bem como fazer fogo ou fogueira que possa colocar em risco a área interna ou externa da Associação, sendo que a queima de cisco ou de qualquer entulho, em unidades autônomas ou áreas particulares, somente será permitida sob a supervisão de elemento previamente designado pela Administração da Associação;
- Fixar qualquer tipo de placa nas árvores das áreas comuns e também nas árvores localizadas dentro das propriedades;
- Usar armas de fogo, fogos de artifícios de tiros, balões ou qualquer outro objeto que ponha em risco a vida ou afaste a fauna nativa;
- Capturar, cercar, molestar e comercializar animais, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos;
- Modificar, danificar ou destruir ninho, abrigo ou criadouro natural;
- Matar qualquer tipo de animal silvestre vertebrado;
- Trazer para a Associação cães portadores de Leishmaniose ou qualquer outra doença de transmissão direta ou indireta;
- A circulação livre pelas dependências comuns da Associação de cães e gatos. Será permitido o trânsito de animais domésticos nas vias públicas quando acompanhados e deverão ser conduzidos com coleira e corrente pela pessoa responsável, vedado o acesso às áreas sociais, sendo que os animais encontrados soltos (tais como cães) serão recolhidos pela Associação e para a sua devolução ao proprietário será cobrada multa a ser estipulada pelo Conselho Administrativo e Fiscal, sendo que os animais não procurados no prazo de 10 (dez) dias serão encaminhados à Prefeitura Municipal;
- É proibida a criação e a permanência de animais na área da Associação, tais como eqüinos, suínos, caprinos, bovinos e outros semelhantes.
- É proibida a criação de qualquer espécie de animal, de tal forma que o volume e as condições de higiene interfiram no bem estar da vizinhança.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 51 - O Conselho Administrativo e Fiscal da Associação deverá implementar e todos os Associados deverão acatar, medidas e projetos, de forma a equacionar e diminuir problemas ambientais, através de programas para:

- A coleta do lixo seja de forma SELETIVA;
- Educação Ambiental com a promoção de atividades esportivas e culturais visando melhorar a informação a respeito de desenvolvimento sustentável e preservação ambiental; ações tais como: oficinas, palestras, caminhadas

ecológicas, edição de cartilhas e/ ou folders, exposições temporárias e permanentes, plantio de árvores, colocação de nomes nas árvores, horas cívicas, solenidade religiosa ou outros similares;

- Criar uma comissão permanente de recepção aos novos Associados com vistas a informá-los acerca desse regulamento e de outros procedimentos correlatos;
- Divulgar em mais de um veículo interno de comunicação toda e qualquer atividade cultural que tenha como objetivo a educação ambiental;
- Exibir documentário ecológico em seus veículos de informação.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

ESTIMATIVA DE DESPESAS ASSOCIATIVAS EMPREENDIMENTO: Residencial Gran Park			Data: 10/11/2009
		Até conclusão 1ª casa	Após conclusão 1ª casa
A. QUADRO DE PESSOAL ADMINISTRATIVO		11.000,00	11.000,00
Descrição	Salário Base		
- 01 Gerente Geral	4.000,00	8.800,00	8.800,00
- 01 Assistente Administrativo	1.000,00	2.200,00	2.200,00
B. PORTARIA		12.800,00	12.800,00
- 02 postos de portaria 24h		12.800,00	12.800,00
C. SEGURANÇA PATRIMONIAL		13.780,00	13.780,00
- 01 posto 24h ronda motorizada		10.280,00	10.280,00
- Combustível ronda motorizada		3.000,00	3.000,00
- Segurança remota/monitoramento		500,00	500,00
D. MANUTENÇÃO E LIMPEZA		3.960,00	5.280,00
- 01 Aux. de manutenção 44h semanais		1.320,00	1.320,00
- 02/03 Aux. de serviços gerais 44h sem.		2.640,00	3.960,00
E. UTILIDADES		4.300,00	7.800,00
- Água (áreas comuns)		2.000,00	4.000,00
- Energia elétrica (não inclusas vias)		1.500,00	3.000,00
- Telefone (administração)		600,00	600,00
- Internet (acesso + provedor)		200,00	200,00
F. MANUTENÇÕES		5.200,00	6.600,00
- Reposição de mudas/preservação de áreas verdes		1.000,00	2.000,00
- Coleta de lixo (02 Aux. de manutenção 44h semanais)		2.400,00	2.400,00
- Controle de pragas		300,00	300,00
- Manutenção de equipamentos		400,00	400,00
- Manutenção do sistema de segurança		400,00	600,00
- Manutenção de softwares/licenças		400,00	400,00
- Manutenção de veículos		300,00	500,00
G. MATERIAIS DIVERSOS		1.100,00	2.900,00
- Materiais de reposição (hidráulicos/elétricos)		500,00	2.000,00
- Descartáveis		300,00	600,00
- Material de escritório/informática		300,00	300,00

H. DESPESAS GERAIS	4.600,00	6.600,00
- Combustível	400,00	400,00
- Leasing veículo	1.500,00	1.500,00
- Obrigações legais	500,00	500,00
- Despesas periódicas (cópias, bancárias, etc.)	2.000,00	4.000,00
- Seguros (1/12)	200,00	200,00
I. ADMINISTRAÇÃO	4.000,00	8.000,00
- Administração da Associação	4.000,00	8.000,00
SUB TOTAL	60.740,00	74.760,00
Fundo de Reserva	6.074,00	7.476,00
TOTAL GERAL ESTIMADO	66.814,00	82.236,00
VALOR MÉDIO POR LOTE	229,60	282,60

Data base: 10/11/09

Observações:

1) Foram consideradas 291unidades

2) Não projetados dissídios da categoria e inflação do período entre a data base e a data da regular instalação do empreendimento.

3) Os valores de manutenção de paisagismo foram estimados por m² e dependem de negociações com fornecedores locais, tendo por base serviços prestados em empreendimentos similares, podendo variar em função do dimensionamento das equipes, freqüência dos serviços e topografia do terreno.

4) Postos de portaria e vigilância dimensionados com base no projeto de portaria analisado.

5) Coleta de lixo: consideramos coleta porta-a-porta com veículo tercerizado e mão-de-obra própria. Os valores dependerão do volume de resíduos gerados, freqüência e sistemática de coleta.

6) Consideramos que a Associação deverá possuir ao menos um veículo próprio para utilização da equipe administrativa.

RESIDENCIAL GRAN PARK

- Número de lotes: 291 com 405 m²
- Área total do empreendimento: 460.000 m²
- Área total preservada: 75.745 m²
- Área de lazer: 3.000 m²

RUA 6
VIA PEDESTRES
RUA 5
RUA 3
RUA 8
RUA 9
RUA 10
RUA 7
RUA 4
RUA 11
RUA 12
RUA 13
RUA 14
VIA PED.
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
12
13
14

DADOS GERAIS

- Incorporadora:

Residencial Park Empreendimentos Imobiliários S/A
CNPJ: 08.856.109/0001-37
Rua: Bernardo Guimarães, n.895 loja 04
CEP: 30.140-081 - Funcionários - Belo Horizonte/MG

- Gran Viver Urbanismo S/A

CNPJ:01.464.823/0001-30
Rua Bernando Guimarães, n.895 loja 01
CEP: 30.140.-081- Funcionários - Belo Horizonte/MG

- Licenciamento Ambiental COPAM N° 16562/2007/001/2009
- Anuência Sedru N° 187/2009 de 16/07/2009
- Decreto Municipal N° 5.049 / 2009 de 17/12/2009
- Registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, matrícula 10.544

- SAC

Contatos: (31) 3516 - 6600
sac@granvivier.com.br
www.granviver.com.br

- Central de Vendas

0800 - 941 - 6699