

ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO CIDADE JARDIM

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

Da Denominação, Sede, Foro e Duração

Artigo 1º - A Associação Amigos do Cidade Jardim é uma associação de pessoas, físicas e jurídicas, com fins não econômicos, que é regida por este estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, notadamente o Capítulo II, Título II, Livro I do Código Civil, com sede e foro nesta Cidade e prazo indeterminado de duração.

Parágrafo único. A Associação tem sede à Av. das Américas nº 3.333, sala 718 - Parte, podendo ser mudada por deliberação da Assembleia Geral, proposta pelo Conselho Comunitário.

Artigo 2º - A Associação tem personalidade distinta da de seus sócios, não respondendo estes, individualmente, pelos compromissos por aquela assumidos.

CAPÍTULO II

Dos Objetivos Sociais

Artigo 3º- A Associação Amigos do Cidade Jardim tem dentre seus objetivos a conservação da qualidade ambiental existente no "Cidade Jardim", delimitada pelos lotes que pertencem ao PAL 39.024 localizados ao norte da Rua Franz Weissman e aos lotes que pertencem ao PAL 39.025, compreendendo a melhoria das condições de vida no loteamento e sua integração à natureza, o cultivo da vida associativa, a representação dos interesses da Associação e seus associados junto aos órgãos públicos, conservação e aprimoramento de todas as benfeitorias do loteamento, implementação de atividades culturais, recreativas, de esporte e lazer para seus integrantes, e, especialmente:

- a) vigilância e segurança das partes comuns externas aos lotes;
- b) limpeza, conservação, arborização e sinalização de ruas, praças e logradouros de parte do PAL 39.024 (ao norte da Rua Franz Weissman) e do PAL 39.025;
- c) limpeza, conservação e manutenção das áreas verdes (jardins, bosques e parques), incluídos seu mobiliário e equipamento urbano;
- d) controle de acesso de veículos;
- e) atuação junto aos órgãos públicos e às companhias concessionárias de serviços públicos, visando à tomada de providências para a manutenção da infraestrutura urbana;



- f) regulamentação do uso das áreas e partes comuns do Cidade Jardim;
- g) controle, manutenção e operação das áreas de esportes e de lazer;
- h) apoio ao sistema de transporte coletivo, mediante utilização de viaturas para uso exclusivo dos membros da Sociedade;

Parágrafo único. A Associação poderá, mediante aprovação da assembleia, assinar convênios com órgãos públicos e organizações não governamentais, transferindo-lhes os ônus e as operações relativas às alíneas "a", "b" e "c" acima.

CAPÍTULO III

Do Quadro Social, Patrimônio e Manutenção

Artigo 4° - São associados todos os proprietários ou promissários compradores de lotes e unidades residenciais ou comerciais integrantes de parte do PAL original 39.024, localizados ao norte da Rua Franz Weissman, e do PAL original 39.025, situados no Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, Rio de Janeiro, e outros resultantes de processos de unificação, remembramento ou desmembramento de lotes da mesma parte do PAL 39.024 e da totalidade do PAL 39.025, que manifestaram seu interesse no ingresso na Associação no pertinente instrumento de aquisição ou compromisso de aquisição dos lotes e/ou unidades residenciais ou comerciais.

Artigo 5° - O patrimônio da Associação será formado pelas contribuições e doações em moeda, bens móveis ou imóveis, que lhe sejam feitas por seus associados ou por terceiros, assim como pelos bens que a Associação vier a adquirir, mediante aprovação em Assembleia.

Artigo 6° - A sede da Associação, os serviços e despesas a que se refere o artigo 3° serão mantidos pelas contribuições dos associados, na forma deste estatuto.

CAPÍTULO IV

Dos Direitos e Deveres dos Associados

Artigo 7° - São deveres dos associados:

- a) cumprir as disposições deste estatuto, bem como os regulamentos e outras normas adotadas pela Associação;
- b) acatar as decisões dos órgãos da Associação;
- c) zelar pelos bens da Associação e ressarcir quaisquer danos ou prejuízos que porventura ocasionarem ou que forem ocasionados por seus representantes, empregados e/ou visitantes;
- d) cooperar com a direção da Associação na preservação dos princípios estatutários e regulamentares, colaborando ainda na observância dos demais preceitos de conscientização ambiental, civilidade e bons costumes;



- e) estabelecer a coleta seletiva de lixo obrigatória nos respectivos lotes;
- f) não utilizar a sede e demais dependências da Associação para propaganda comercial, religiosa, política, ou por qualquer forma, alheia aos objetivos sociais;
- g) contribuir com as taxas de manutenção, ordinárias ou extraordinárias, estabelecidas na forma e proporção previstas neste estatuto;
- h) colaborar com a direção da Associação;
- i) não utilizar empregados da Associação para serviços particulares.

Artigo 8º - São direitos dos associados participar das atividades sociais, desportivas, artísticas e ambientais desenvolvidas pela Associação, observadas as diretrizes e normas estabelecidas neste estatuto e nos regulamentos existentes ou que vierem a ser baixados, assim como quaisquer outros atos normativos que, dentro de sua atribuição, venham a ser ditados pela Administração.

CAPÍTULO V

Das Assembleias Gerais

Artigo 9º - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo máximo da Associação, constituído pelos associados quites com suas obrigações pecuniárias.

Parágrafo único. Aos associados que não estejam em dia com suas obrigações para com a Associação é facultado participar dos trabalhos das Assembleias, não tendo, no entanto, direito a voto e voz, sendo-lhes vedado participar da mesa.

Artigo 10º - Compete privativamente à Assembleia Geral:

- I. ordinariamente:
 - A. empossar os membros do Conselho Comunitário, representantes dos titulares ou promissários compradores de todos os lotes integrantes de parte do PAL 39024 e da totalidade dos lotes do PAL 39025, referidos no Art. 3º, supra e os eleitos nas Assembleias dos condomínios regularmente constituídos e instalados;
 - B. eleger os membros do Conselho Fiscal;
 - C. discutir e votar o orçamento anual da Associação, apresentado pelo Conselho Comunitário, com parecer favorável do Conselho Fiscal; e
 - D. aprovar as contas da Administração.

- II. extraordinariamente:
 - A. deliberar sobre a destituição de qualquer membro do Conselho Comunitário, da Diretoria e do Conselho Fiscal;



- B. deliberar sobre a concessão de áreas, equipamentos e instalações da Associação para a realização de eventos, festividades e certames desportivos, sempre que o Conselho Comunitário entender por bem de submeter tais decisões à prévia autorização da Assembleia;
- C. autorizar a aplicação dos recursos do fundo de reserva, aprovada pelo Conselho Comunitário, ouvido o Conselho Fiscal;
- D. apreciar, em grau de recurso, as questões decididas pela Diretoria ou pelo Conselho Comunitário;
- E. deliberar sobre as decisões tomadas pela Diretoria ou pelo Conselho Comunitário *ad referendum*, relativamente a matérias de competência privativa da Assembleia Geral, as quais só poderão ser tomadas por aqueles órgãos em hipóteses de absoluta urgência e, também, para evitar perecimento de direitos;
- F. deliberar sobre atos de aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis, ou móveis de valor relevante, assim como sobre alteração nas instalações e equipamentos comunitários, de responsabilidade e alçada da Associação;
- G. deliberar sobre processo de exclusão de associado, no qual deverá ser assegurada ampla defesa;
- H. deliberar sobre modificação do presente estatuto, por proposta do Conselho Comunitário;
- I. deliberar sobre a dissolução da Associação, caso se torne impossível a realização de seus fins, definindo o destino de seu patrimônio;
- J. deliberar sobre os casos omissos neste estatuto e sobre todas e quaisquer outras matérias em que os interesses da Associação aconselhem submetê-las à Assembleia Geral;
- K. para deliberar sobre a revogação do veto de que trata o Art. 29º, adiante.

Artigo 11º - As decisões da Assembleia Geral Ordinária serão tomadas por maioria simples dos votos dos associados presentes.

Artigo 12º - Para deliberação das matérias de competência da Assembleia Geral Extraordinária são necessários os seguintes quóruns:

- I. para as deliberações a que se referem as alíneas "B" a "F" e "J" do inciso II do Art. 10º - maioria simples dos votos dos associados presentes;
- II. para as deliberações a que se referem as alíneas "A" e "G" - 2/3 (dois terços) dos votos dos associados presentes, somente podendo ser tomada em assembleia especialmente convocada para qualquer desses fins;
- III. para as deliberações a que se referem as alíneas "H", "I" e "K" - maioria absoluta dos associados;

Artigo 13º - As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas no mês de **abril** de cada ano. As Extraordinárias, a qualquer tempo, sempre que os interesses da Associação aconselharem sua convocação.



Artigo 14° - As Assembleias serão presididas por um membro do Conselho Comunitário, que escolherá, entre os presentes, um para secretariar os trabalhos.

Parágrafo único. Na ocorrência da hipótese de não se encontrar presente nenhum membro do Conselho Comunitário, o presidente será escolhido entre os associados presentes, sendo expressamente vedada a escolha de membro da Diretoria e de associado em situação irregular.

Artigo 15° - As Assembleias serão convocadas pela Diretoria da Associação, podendo, no entanto, ser convocadas pelo Presidente do Conselho Comunitário quando houver omissão da Diretoria.

§ 1°. Quando ocorrer omissão tanto da Diretoria, quanto do Conselho Comunitário, apenas com relação às Assembleias Gerais Ordinárias, poderão ser convocadas pelo Conselho Fiscal, que deverá fundamentar a deliberação da iniciativa.

§ 2°. Quando as Assembleias tiverem que se realizar a pedido de associado, para apreciação de recurso por ele interposto, deverá a Diretoria efetivar a convocação dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento do pedido.

Artigo 16° - As Assembleias serão convocadas por anúncios publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e em outro jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 08 (oito) dias. Havendo urgência na deliberação, o prazo para a convocação das Assembleias Gerais Extraordinárias poderá ser reduzido para 03 (três) dias.

Parágrafo único. Os associados que desejarem poderão disponibilizar para a administração da Associação seus respectivos endereços eletrônicos, a fim de que os anúncios de convocação sejam remetidos para seus e-mails, o que será feito em caráter meramente informativo, uma vez que a convocação se terá como efetivada pela publicação do respectivo edital de convocação.

Artigo 17° - O edital de convocação explicitará o dia, hora e local da reunião, além da ordem do dia, não podendo nela serem decididos assuntos não incluídos na "ordem do dia", podendo dele constar, desde logo, que a realização de Assembleia em segunda convocação se efetivará 30 (trinta) minutos após.

Artigo 18° - As Assembleias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de 5% (cinco por cento) do total de associados e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo único. Quando a matéria específica objeto da Assembleia exigir quórum especial de deliberação, a Assembleia não se instalará sem a presença de associados que perfeçam esse quórum.

Artigo 19° - As atas das Assembleias Gerais serão lavradas em livro especial, com



folhas numeradas, com termo de abertura e encerramento subscrito pelo Diretor-Geral, havendo um outro livro, com iguais características, para registro da presença dos associados às Assembleias.

Parágrafo único. As atas poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição apenas das deliberações tomadas, desde que os documentos ou propostas submetidos à Assembleia, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e arquivados na Associação.

Artigo 20° - Nas Assembleias não se admitirá a representação de associados pessoas físicas por procuração. Os associados pessoas jurídicas deverão portar instrumento de mandato, com firma reconhecida, especificamente outorgado para a Assembleia.

Artigo 21° - As despesas com as Assembleias Gerais incumbirão à Associação, mas as relativas às Assembleias convocadas para apreciação de recursos de associados serão pagas por estes, se desprovidas as postulações.

Artigo 22° - Às Assembleias deverão estar presentes o Diretor-Geral e pelo menos um membro do Conselho Comunitário, a fim de prestar os esclarecimentos eventualmente solicitados pelos associados. Às Assembleias Gerais Ordinárias deverá estar presente, ainda, pelo menos um membro do Conselho Fiscal.

Parágrafo único. A ausência de qualquer desses membros não constituirá razão impeditiva para a realização da Assembleia, que procurará suprir os esclarecimentos eventualmente solicitados pela forma que melhor deliberar.

Artigo 23° - As deliberações das Assembleias Gerais obrigarão a Associação e seus membros, independentemente do comparecimento e voto destes, cumprindo à administração da Associação executá-las e fazê-las cumprir.

Artigo 24° - Dentro de 30 (trinta) dias da data da realização da Assembleia, a Diretoria da Associação enviará, por e-mail, a cada conselheiro comunitário cópia da ata respectiva, assim como a todos associados que isto requererem, por escrito.

Artigo 25° - A Diretoria deverá manter na administração da Associação, do dia da convocação da Assembleia Geral Ordinária, para consulta dos associados, os seguintes documentos:

- a) o relatório da sua administração, do qual deverão constar os principais fatos verificados no exercício;
- b) a cópia das demonstrações financeiras;
- c) proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo, com parecer favorável do Conselho Fiscal; e
- d) mapa atualizado do quadro de associados, com indicação dos correspondentes votos.



Artigo 26° - A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas, exonerará de responsabilidade a Diretoria da Associação, salvo erro, dolo, fraude ou coação.

Seção II *Das Votações*

Artigo 27° - Nas deliberações das Assembleias gerais, cada associado pessoa física terá direito a um voto vinculado a cada unidade residencial ou comercial de que seja titular, tendo, portanto, tantos votos quantas unidades possuir.

Parágrafo único. Um voto, vinculado a cada unidade autônoma cuja titularidade detiver, terá o associado pessoa jurídica não enquadrado nas situações previstas no artigo seguinte.

Artigo 28° - Os associados pessoas jurídicas, assim considerados os proprietários ou promissários compradores de lotes não construídos, terão seus votos calculados e fixados observados os seguintes parâmetros:

- I. **proprietários ou promissários compradores de lotes não construídos:** o titular de cada lote, que ainda não tenha projeto de construção averbado, mesmo que tenha tido deferido A.T.E. que possibilite a construção de mais de 450 (quatrocentos e cinquenta) unidades residenciais ou mistas, terá nas deliberações das Assembleias Gerais voto com peso 450 (quatrocentos e cinquenta), equivalendo, portanto, a 450 (quatrocentos e cinquenta) votos individuais.

§ 1°. O peso atribuído aos lotes mencionados no *caput* foi fixado tendo em vista ser de 450 (quatrocentos e cinquenta) o número provável e médio de unidades integrantes dos empreendimentos em cada lote, peso esse que deverá ser revisto anualmente, por ocasião da realização da AGO, para o que será exigido o *quórum* previsto no Inciso I do Art. 12°.

§ 2°. Os lotes com potencial de construção que possibilitem a edificação de número de unidades menor que 450 (quatrocentos e cinquenta), terão atribuídos tantos votos quantas unidades possam neles ser construídas.

§ 3°. Uma vez concluída a construção de uma edificação, e instalado o condomínio, passará esse condomínio a contar com tantos votos quantas sejam as unidades autônomas dele integrantes.

- II. **proprietários ou promissários compradores de edifícios em construção:** o proprietário ou promissário comprador de cada empreendimento terá direito a tantos votos quantas sejam as unidades autônomas integrantes do projeto aprovado e constantes do respectivo memorial de incorporação registrado.

§ 1°. Mesmo que hajam unidades autônomas prometidas em venda a



terceiros, enquanto não houver sido expedido o habite-se e entregues as unidades, os votos relativos ao lote onde se situa o empreendimento serão exercidos privativamente pelo incorporador.

§ 2º. Ocorrendo a hipótese de o incorporador, promissário comprador de lote, ser titular de direitos apenas sobre determinada fração ideal do lote, seus votos serão limitados à proporção da fração ideal prometida em venda; os votos remanescentes serão exercidos pelo titular do domínio do mesmo lote.

Artigo 29º - Enquanto for proprietária de imóveis em parte do PAL mencionado no Art. 3º, por ter interesse na integral implantação do empreendimento por elas planejado, terão as associadas **CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.**, ou suas sucessoras, o direito de veto conjunto nas deliberações das Assembleias Gerais que não sejam tomadas por quórum igual ou superior à maioria absoluta dos associados, veto esse que terá eficácia a partir de sua manifestação e só será revogado por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo único. O direito de veto conjunto, tanto o previsto no *caput*, quanto o previsto no §3º do Art. 35º, quando manifestado por qualquer uma das duas referidas associadas, terá a implícita e automática adesão da outra, dispensando a assinatura ou aprovação desta na manifestação do veto.

CAPÍTULO VI

Conselho Fiscal

Artigo 30º - O Conselho Fiscal, eleito pela Assembleia geral, é constituído por 03 (três) membros efetivos e suplentes em igual número, coincidindo sua eleição e mandato com os dos membros do Conselho Comunitário.

Parágrafo único. Em até 30 (trinta) dias após a sua eleição, o Conselho Fiscal se reunirá para escolha de seu Presidente, comunicando o resultado ao Presidente do Conselho Comunitário.

Artigo 31º - Compete ao Conselho Fiscal

- a) colaborar na gestão dos interesses da Associação;
- b) examinar as contas e os relatórios da Diretoria e a proposta orçamentária, emitindo os respectivos pareceres;
- c) emitir parecer sobre todos os assuntos que, por este estatuto, sejam de sua competência, assim como sobre todos os demais sobre os quais for solicitada sua manifestação.

Artigo 32º - O Conselho Fiscal reunir-se-á por iniciativa do seu presidente ou de 2 (dois) dos seus membros, decidindo por unanimidade ou por maioria, cabendo nesta última hipótese o registro do voto vencido na ata.



Parágrafo único. Das reuniões do conselho serão lavradas atas em livro próprio.

Artigo 33° - O Conselho Fiscal poderá valer-se de auditoria externa, desde que, para tanto, obtenha aprovação da Assembleia geral.

CAPÍTULO VII

Da Administração da Associação

Artigo 34° - A administração da Associação será exercida pelo Conselho Comunitário e pela Diretoria.

Parágrafo único. O Conselho Comunitário é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação da Associação exercida privativamente pelos membros da Diretoria.

Seção I

Do Conselho Comunitário

Artigo 35° - O Conselho Comunitário será composto por representantes dos titulares ou promissários compradores de todos os lotes integrantes de parte do PAL 39024 e da totalidade dos lotes do PAL 39025, referidos no Art. 3°, supra, bem como por representantes dos condomínios regularmente constituídos e instalados, previamente escolhidos e indicados em Assembleias desses condomínios, empossados pela Assembleia Geral da Associação e por ela destituíveis a qualquer tempo.

§ 1°. O Presidente e o Vice-Presidente do Conselho Comunitário serão eleitos na primeira reunião do Conselho realizada após a Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 1 (hum) ano, podendo ser reconduzidos.

§ 2°. O Vice-Presidente do Conselho Comunitário substituirá plenamente o Presidente em suas faltas e impedimentos ocasionais.

§ 3°. Enquanto forem proprietárias de imóveis em parte do PAL mencionado no Art. 3°, as associadas **CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES E CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ou suas sucessoras, integrarão o Conselho Comunitário como membros natos, com direito de voto, sendo-lhes conferido o direito de veto, igualmente, nas deliberações do Conselho Comunitário que não sejam tomadas por quórum igual ou superior a 2/3 (dois terços) dos Conselheiros, observado o disposto no parágrafo único do Art. 29°.

§ 4°. O veto oposto terá eficácia a partir de sua manifestação e só será revogado por deliberação tomada por quórum superior a 2/3 (dois terços) dos Conselheiros.

§ 5°. A **CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ou suas sucessoras serão representadas no Conselho Comunitário pela pessoa física que expressamente indicarem ao seu Presidente, a qual será mantida no cargo até que se efetive comunicação de modificação de seu representante.

Artigo 36° - Compete privativamente ao Conselho Comunitário:



- a) eleger, contratar e fixar a remuneração e mandato dos membros da Diretoria;
- b) deliberar sobre as normas gerais e diretrizes relativas à administração da Associação, que deverão ser rigorosamente observadas pela Diretoria;
- c) zelar para que sejam alcançados os objetivos sociais descritos no Art. 3º, *supra*;
- d) elaborar a proposta orçamentária anual, a ser submetida à Assembleia Geral, com parecer favorável do Conselho Fiscal;
- e) aprovar o rateio das despesas, elaborado mensal ou periodicamente pela Diretoria;
- f) autorizar despesas imprevistas e inadiáveis, dentro das disponibilidades financeiras, dando ciência ao Conselho Fiscal;
- g) aprovar as instituições financeiras através das quais a Associação movimentará seus recursos e aplicará os seus excedentes;
- h) fixar o quadro e o plano de classificação dos empregados da Associação;
- i) aprovar a contratação dos diversos Supervisores de áreas que forem indicados pela Diretoria, limitando as respectivas remunerações;
- j) deliberar sobre todos e quaisquer atos ou fatos que lhe forem submetidos, que não sejam da competência privativa da Assembleia Geral.

Artigo 37º - As deliberações do Conselho Comunitário serão tomadas em reuniões convocadas pelo seu Presidente ou por 1/3 (um terço) dos Conselheiros, das quais serão lavradas atas em livro próprio.

§ 1º. Observado o disposto no parágrafo seguinte, cada Conselheiro terá um voto nas reuniões do Conselho Comunitário, decidindo-se os eventuais empates pelo voto de qualidade do Presidente e/ou de seu substituto eventual.

§ 2º. Considerando-se que o número de Conselheiros é vinculado ao número de lotes existentes, o Conselheiro que representar proprietário ou promissário comprador possuidor de mais de um lote terá tantos votos quantos forem os lotes por ele representados.

Artigo 38º - Os membros do Conselho Comunitário serão empossados pela Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 1 (hum) ano, podendo ser reeleitos, que ratificará as indicações feitas pelos proprietários ou promissários compradores de lotes, assim como pelos condomínios regularmente constituídos em lotes construídos.

§ 1º. As indicações dos condomínios deverão ser encaminhadas à Administração da Associação até 03 (três) dias antes da data designada para a realização da Assembleia Geral.



§ 2º. Em não sendo feitas as indicações, será eleito Conselheiro representante do condomínio o síndico com mandato em vigor, o qual, no entanto, perderá essa condição se, por qualquer motivo, também perder a condição de síndico, o qual será automaticamente substituído pelo que o suceder, independentemente de ratificação pela Assembleia Geral.

§ 3º. Os proprietários de lotes poderão fazer suas respectivas indicações no momento próprio, no ato da realização das Assembleias Gerais.

§ 4º. O exercício do cargo de Conselheiro Comunitário não será remunerado.

§ 5º. É vedada a participação de forma simultânea de um mesmo representante nos dois Conselhos, Fiscal e Comunitário.

Artigo 39º - Compete ao Presidente do Conselho Comunitário:

- a) convocar as reuniões do Conselho Comunitário, assim como a Assembleia Geral na hipótese prevista no Art. 15º, *supra*;
- b) presidir as reuniões do Conselho Comunitário, tendo voto de qualidade na ocorrência de empate em qualquer votação;
- c) representar a Associação, plenamente, na ocorrência da hipótese prevista no § 3º do Art. 40º, *infra*.

Seção II

Da Diretoria

Artigo 40º - A Diretoria da Associação será composta por um Diretor-Geral e um Diretor-Adjunto.

§ 1º. Os cargos de Diretoria serão remunerados e exercidos por profissionais experientes, contratados pelo Conselho Comunitário pelo prazo e pela remuneração constantes do respectivo contrato.

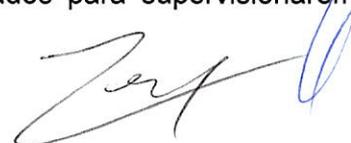
§ 2º. O cargo de Diretor-Adjunto poderá deixar de ser provido, a critério exclusivo do Conselho Comunitário.

§ 3º. Na falta ou impedimento ocasional de ambos os Diretores, a Associação será representada interinamente pelo Presidente do Conselho Comunitário.

Artigo 41º - O Diretor-Geral contratará até 4 (quatro) Supervisores de áreas, remunerados, que se encarregarão de áreas específicas de administração.

§ 1º. Por proposta do Diretor-Geral, poderá o Conselho Comunitário autorizar a contratação de número maior de supervisores, fixando o limite máximo de remuneração global a ser paga.

§ 2º. Poderá o Diretor-Geral nomear Diretores não remunerados para supervisionarem



áreas específicas, notadamente as relativas a esporte e lazer, cujas atribuições serão fixas e determinadas por instruções específicas do Conselho Comunitário.

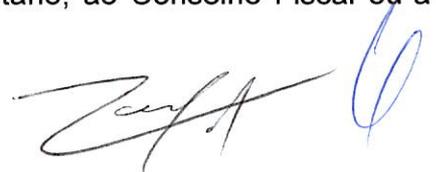
Artigo 42° - Compete à Diretoria a administração e representação plena da Associação, observadas as limitações e estipulações do presente estatuto. Dentre suas atribuições, compete-lhe implementar as providências atinentes à melhoria das condições de vida de que trata o Artigo 3°, podendo estabelecer, mediante prévia autorização da Assembleia Geral, contrato ou convênio com a Prefeitura ou com os demais órgãos da administração pública municipal, estadual ou federal, inclusive autarquias, empresas públicas, fundações, associações de economia mista, empresas concessionárias de serviços públicos, universidades, organizações não governamentais ou outras e, ainda, com quaisquer outras entidades ou pessoa física, assinando os instrumentos que se façam necessários.

Artigo 43° - Compete ao Diretor-Geral:

- a) representar a Associação em Juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir a assuntos de interesse da Associação, podendo, para tal, constituir advogados, outorgando-lhes poderes "*ad judicia*" e outros que se fizerem necessários;
- b) superintender a administração geral;
- c) admitir e demitir empregados, bem como fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horários e remunerações;
- d) cumprir e fazer cumprir a lei, este estatuto, as instruções do Conselho Comunitário e as deliberações das Assembleias Gerais;
- e) ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária, ouvindo, previamente, neste caso o conselho fiscal e submetendo sua iniciativa ao posterior referendo da Assembleia Geral;

Parágrafo único. Com relação aos gastos sem previsão orçamentária, fica estabelecido que, independente de anuência do Conselho Fiscal, poderá o Diretor-Geral:

- I. ordenar despesas até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos, ficando estabelecido que tal não poderá ocorrer mais de uma vez dentro do mesmo mês; e
 - II. com prévia e expressa autorização do Presidente ou do Vice-Presidente do Conselho Comunitário, ordenar despesas até o limite de 20 (vinte) salários-mínimos.
- f) convocar as Assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe forem requeridas, fundamentadamente, pelo Conselho Comunitário ou por associados, para apreciação de recursos;
 - g) prestar, a qualquer tempo, ao Conselho Comunitário, ao Conselho Fiscal ou à



Assembleia Geral informações sobre os atos de sua administração;

- h) apresentar, para exame, aos membros do Conselho Comunitário, até 30 (trinta) dias antes da realização da Assembleia Geral Ordinária, para posterior envio ao Conselho Fiscal, as contas de sua administração, ou sempre que lhe for solicitado por esses órgãos ou pela Assembleia Geral;
- i) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos lotes, edificados ou não, nas despesas normais e/ou extraordinárias da Associação, bem como multas impostas por infração de disposições legais, deste estatuto ou de deliberações tomadas pela Assembleia Geral;
- j) zelar pelos bens da Associação;
- k) comunicar prontamente ao Conselho Comunitário o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para a Associação;
- l) entregar ao seu sucessor todos os livros, atas, documentos e pertences da Associação em seu poder.

Artigo 44° - Nos seus impedimentos eventuais, o Diretor-Geral será substituído pelo Diretor-Adjunto, que ficará investido automaticamente de todas as atribuições e competência daquele.

Artigo 45° - O Diretor-Geral não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da Associação, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo pelos excessos que praticar.

Artigo 46° - O Diretor-Adjunto, além do caráter de substituto eventual do Diretor-Geral, colaborará com este em tudo quanto lhe for determinado.

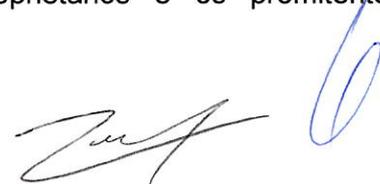
Artigo 47° - Os diretores desempenharão seus cargos na estrita consonância com as atribuições estatutárias e as que lhes conferir o Conselho Comunitário e/ou a Assembleia Geral.

CAPÍTULO VIII

Da Receita e da Despesa

Artigo 48° - A receita da Associação se constitui, basicamente, das contribuições dos associados.

§ 1°- A responsabilidade pelas contribuições devidas à Associação é, portanto, de cada um dos lotes destinados a construção privada de parte dos lotes constantes do PAL 39.024 e da totalidade dos lotes constantes do PAL 39.025, e derivados, edificados ou não, através de seus respectivos titulares, assim compreendidos os proprietários e os promitentes adquirentes de lotes e/ou unidades residenciais e comerciais.



§ 2º- Para os lotes que compreenderem edificações comerciais, mistas e residenciais multifamiliares, com "habite-se", as contribuições comunitárias serão consideradas despesas condominiais ordinárias, tomando os respectivos condomínios devedores dessas obrigações e responsáveis por seus recolhimentos, devendo o contido neste parágrafo constar das respectivas convenções de condomínio e escrituras de alienação dos imóveis do empreendimento Cidade Jardim.

Artigo 49º - As contribuições ordinárias deverão ser pagas até o 10º (décimo) dia de cada mês, e as extraordinárias quando determinado, e obedecerão ao rateio do orçamento aprovado na Assembleia Geral que as houver fixado.

Artigo 50º - As contribuições serão fixadas em função da A.T.E. (Área Total de Edificação) atribuída para cada lote, contribuições essas que, uma vez concluída a respectiva edificação e instalado o condomínio, será dividida igualmente entre os titulares das unidades autônomas.

§ 1º. Para os lotes que a construção ainda não foi iniciada, assim considerado o início das fundações, será concedido um desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor que seria atribuído por sua ATE.

§ 2º. Para os lotes em construção será concedido um desconto de 25% (vinte e cinco por cento) do valor que seria atribuído por sua A.T.E.

Artigo 51º - São consideradas despesas da Associação, sem embargo da possível criação de outras:

- a) os salários e encargos sociais dos empregados da Associação, inclusive despesas eventuais;
- b) as remunerações da diretoria e dos membros do conselho fiscal, se houver;
- c) as despesas relacionadas com as atividades, ordinariamente, voltadas para o cumprimento da finalidade da Associação, de conformidade com o Artigo 3º;
- d) os prêmios de seguros feitos em favor da Associação;
- e) o custeio da administração, inclusive a especializada.

§ 1º. O custeio das despesas com o sistema de transporte coletivo será suportado por todos os lotes integrantes do empreendimento Cidade Jardim, construídos ou não, apenas para o transporte circular, o qual estará incluído nas contribuições ordinárias devidas pelos associados.

§ 2º. A despesa com o transporte coletivo de longa distância, se este serviço for aprovado pelos membros da Associação, será rateada entre os seus usuários efetivos, podendo o Conselho Comunitário decidir sobre eventual subsídio a esse transporte na contribuição mensal de todas as unidades, concluídas ou não, bem como a forma de cobrança por utilização.

Artigo 52º - Os atrasos serão sancionados com multa de 20% (vinte por cento), juros



de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor principal, atualizado monetariamente, por critério indexatório permitido por lei e que reflita a perda do poder de compra da moeda legal, a critério da diretoria da Associação, observadas as determinações do Conselho Comunitário.

Artigo 53° - Para a constituição do fundo de reserva da Associação, as despesas ordinárias serão acrescidas de 10% (dez por cento), até alcançar 10% (dez por cento) da receita anual, quando deixará de ser exigido. Todo o valor excedente que, porventura, estiver sob a rubrica de Fundo de Reserva será transferido para uma Conta de Investimento, cujo uso de qualquer quantia será condicionado à aprovação em Assembleia com convocação contendo item específico para tal deliberação.

Artigo 54° - No encaminhamento, apreciação e deliberação sobre o orçamento da Associação, serão observadas as seguintes normas:

- a) se a proposta, depois de elaborada pelo Conselho Comunitário, não obtiver parecer do conselho fiscal até a reunião da Assembleia Geral, esta a apreciará mesmo assim;
- b) se a Assembleia geral não decidir sobre o orçamento, a proposta orçamentária apresentada será considerada aprovada por aceitação tácita;
- c) se o Conselho Comunitário deixar de formular a proposta, a Assembleia Geral adotará o orçamento do ano anterior, prorrogando-o na forma deste instrumento, mediante atualização monetária de seus valores pelos índices correspondentes ao aumento do custo de vida, sendo utilizado preferencialmente o IPCA, divulgado pelo IBGE.

Parágrafo único. Os responsáveis por quaisquer das omissões previstas nas letras deste artigo sofrerão voto de censura pelo conselho comunitário, que poderá impor o afastamento do cargo e o impedimento do exercício futuro de qualquer cargo na administração ou Conselho Fiscal da Associação, se caracterizada a desídia ou qualquer culpa grave.

Artigo 55° - A diretoria prestará as contas de sua gestão com obediência às normas contábeis, planejando-as de forma clara e mantendo-as sempre atualizadas, de modo a que o conselho fiscal possa auditá-las a qualquer tempo, obedecendo ao plano de contas estabelecido pela Assembleia quando esta o tiver feito.

Artigo 56° - Se a Assembleia Geral negar aprovação às contas da diretoria, mesmo com parecer favorável do conselho fiscal, na mesma sessão decidirá quanto às medidas, responsabilidades e impedimentos cabíveis.

CAPÍTULO IX

Das Disposições Transitórias

Artigo 57° - Considerando que a **CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** e **CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como idealizadoras e realizadoras do projeto imobiliário em que veio a se constituir a Cidade Jardim, tendo total interesse em que sejam implantadas e preservadas todas as



características básicas que as inspiraram, fica-lhes assegurado o direito de indicarem, com exclusividade, o Presidente do Conselho Comunitário durante os 10 (dez) primeiros exercícios, contados a partir da aprovação deste Estatuto.

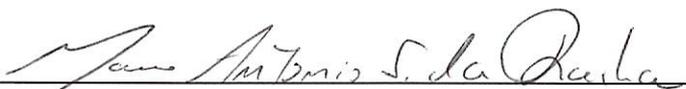
Parágrafo único. Considerando não haverem ainda outros Conselheiros Comunitários além dos membros natos, os primeiros Presidente e Vice-Presidente do Conselho Comunitário serão eleitos, excepcionalmente, na Assembleia Geral de Constituição da Associação.

CAPÍTULO X

Das Disposições Finais

Artigo 58º - O presente estatuto será parte integrante e complementar de todos os contratos que tenham por objeto as quadras, lotes e unidades imobiliárias da parte do P.A.L. 39.024 e da totalidade dos lotes do PAL 39.025, mencionados no Art. 3º, *supra*, e de seus eventuais sucedâneos, assim como dos memoriais de incorporações imobiliárias que ali vierem a ser realizadas, convenções, estatutos de clubes, escrituras de compra e venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão de direitos, regulamentos e demais atos destinados a disciplinar o convívio nas áreas.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2020.


CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES


CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.