

# ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO "RESIDENCIAL BOSQUE DA ILHA"

## ESTATUTO SOCIAL

### CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVOS SOCIAIS

Artigo 1º - A "**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL BOSQUE DA ILHA**" é composta pelos sócios fundadores e pelos titulares de direito sobre os lotes integrantes do Loteamento denominado "**RESIDENCIAL BOSQUE DA ILHA**", localizado na ESTRADA PROFESSOR BRANT HORA, No.26 no Município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, registrado perante o Cartório 9º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro na matrícula No. 148.183, e se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis à espécie.

**Parágrafo único** – A sede da Associação fica no endereço do próprio Loteamento, na **ESTRADA PROFESSOR BRANT HORA, No. 26 – ILHA DE GUARATIBA – RIO DE JANEIRO – RJ.**

**Artigo 2º** - A Associação tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, por si ou por terceiros que contratar, bem como a defesa e representação dos interesses dos mesmos perante os poderes públicos competentes e, ainda, especificamente:

- a) A manutenção, conservação e melhoria de toda a infra-estrutura do loteamento existente ou que venha a ser implantada;
- b) Zelar pelo cumprimento e fazer respeitar as normas restritivas quando ao uso e aproveitamento dos lotes do **RESIDENCIAL BOSQUE DA ILHA**, sejam elas de ordem legal ou contratual, conforme previsto nos parágrafos primeiro e segundo desta cláusula, promovendo a observância das referidas normas, administrativa e/ou judicialmente;
- c) Instalar e coadjuvar com os Poderes Públicos, a promoção de normas de segurança no loteamento, observadas as normas legais aplicáveis;
- d) Promover, face ao interesse dos associados, a implantação de obras e serviços complementares necessários para melhorias no loteamento, tais como jardinagem, sinalização, equipamentos de segurança e etc;
- e) Promover, por decisão das Assembléias, a implantação de outros melhoramentos suplementares de recreação e serviços comunitários que beneficiarão aos associados, de acordo com o ingresso das contribuições dos associados.

**Parágrafo primeiro** – São restrições quanto ao uso do(s) lote(s):

- a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante, sendo que, para efeito de votos e de pagamento de contribuições, fica mantido o número de lotes anterior à unificação;
- b) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações residenciais, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel sem a prévia autorização da “Associação” que, por sua vez, indicará o modelo padrão de placas/anúncios para tal finalidade;
- c) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança, tanto em termos de ruídos indesejáveis como no sentido de manter a higiene em toda a área;
- d) Enquanto não edificar (em), o(s) COMPRADOR (ES) deverá (ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes;

**Parágrafo segundo** – São restrições quanto à construção nos lotes:

- a) Não será permitida mais de uma construção por lote, exceto no caso de desmembramento oficial e regular, cujo projeto deverá ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, bem como, sujeitar-se à prévia análise e parecer da “Associação dos Proprietários do Residencial Bosque da Ilha”. Ficando a Associação de Moradores responsável de analisar e fiscalizar os projetos e as obras e, sendo esta residência, se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;
- b) Quando realizar (em) edificação no(s) lote(s), o(s) associado(s) deverá (ão) manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada e os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão;
- c) Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósitos de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, assim como nas calçadas, vias públicas ou qualquer área comum;
- d) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

- e) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem aos futuros moradores e concorra para preservar as condições ambientais, o (s) COMPARADOR (ES) deverá (ão) observar: e.1) Para supressão de cada árvore existente no lote, após obtenção de autorização do Órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida; e.2) O(s) associado(s) deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a existência de árvores;
- f) Não será permitida a edificação de casas com área construída inferior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).
- g) As ligações externas de força elétrica, telefone ou similar terão, obrigatoriamente, de seguir padrão das concessionárias que prestam tais serviços no Município;
- h) O adquirente do lote fica obrigado a executar fossa séptica e 02 poços de absorção, respeitadas as normas dispostas na NBR 7229/82;
- i) A título de informação, não é recomendável tecnicamente que uma possível piscina seja instalada ao lado da fossa séptica ou poços de absorção;
- j) Não será permitida a utilização das calçadas e ruas do empreendimento para depósito de materiais;
- k) Quando a construção interferir no percurso da calçada, o proprietário deverá executar o acabamento permitindo a continuidade da mesma, evitando-se interferência na passagem do pedestre;
- l) Após o término da obra, seu proprietário se obriga a remover todo e qualquer vestígio, tais como entulho, restos de materiais, etc., devendo recompor calçadas, pavimentação, gramados e árvores eventualmente danificados;
- m) Quando a obra ficar paralisada por mais de 60 (sessenta) dias, o tapume é obrigatório em todo o contorno do lote.

**Parágrafo terceiro – Dos empreiteiros e funcionários:**

- a) Todos os funcionários e/ou prestadores de serviços relativos à obra devem se cadastrar na Administração da Associação e usar crachá de identificação em local visível enquanto estiver no Loteamento, sob pena de não lhes ser mais autorizada a sua entrada;
- b) A perda ou extravio do crachá deve ser comunicado de imediato;
- c) O crachá é pessoal e intransferível;
- d) Havendo desligamento do serviço ou sua conclusão, o crachá deve ser restituído à Administração;

- e) O adquirente do lote deve informar seus prestadores de serviços para que estes não "cortem caminho" através de outros lotes;
- f) O horário de trabalho permitido para obras é: de Segunda-feira à Sexta-feira das 7h às 17h; aos sábados das 8h às 12h;
- g) A permissão para entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 (trinta) minutos antes do final dos períodos constantes da alínea acima;
- h) Respeitando as condições estabelecidas nos itens acima, a entrada de operários que venham a residir nos alojamentos existentes, no Loteamento, somente será permitida até as 22h, e após esse horário somente com a presença do proprietário da obra no local;
- i) O acesso ao Loteamento Residencial Bosque da Ilha somente se dará através da Portaria;
- j) Nos alojamentos somente será permitida a permanência de quem efetivamente trabalhe na obra.

**Parágrafo quarto** – Das infrações e penalidades:

Desrespeitadas quaisquer das disposições estabelecidas nos parágrafos 1º, 2º e 3º deste Artigo, a Associação notificará o infrator do descumprimento, impondo-lhe prazo para eventual reparação de danos experimentados. Perdurando a infração, a Diretoria fica investida de poderes para aplicar multas pecuniárias que variam do valor equivalente a uma taxa de manutenção mensal a até cinco taxas de manutenção mensal, conforme a gravidade da infração e se é caso de reincidência ou não. Considera-se reincidente, aquele que repetir a falta dentro do prazo de doze meses.

**Artigo 3º** - Para realização de obras e serviços, a Associação poderá contratar terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, para que executem e/ou supervisionem os trabalhos necessários, mediante remuneração que com eles ajustar.

## **CAPÍTULO II – DO QUADRO SOCIAL**

**Artigo 4º** - O quadro social da Associação será formado por pessoas físicas ou jurídicas, distribuídas nas categorias de Sócios Fundadores e Sócios Beneficiários.

**Artigo 5º** - São denominados Sócios Fundadores as pessoas físicas ou jurídicas as quais irão promover a formalização da fundação desta Associação, sócios estes que têm os mesmos direitos e obrigações que os demais sócios, à exceção do previsto nos artigos 13, 14, 22 parágrafo único, e 47 deste Estatuto.

**Artigo 6º** - São denominados Sócios Beneficiários as pessoas físicas ou jurídicas que sejam compradoras, compromissárias compradoras, cessionárias ou promitentes cessionárias de compromisso de compra e venda de lotes integrantes do loteamento denominado "**RESIDENCIAL BOSQUE DA ILHA**" as quais, desde a data de aquisição da respectiva unidade, por opção contratualmente exercida, ficam automaticamente vinculadas a esta Associação nos direitos e obrigações dela decorrentes.

### **CAPÍTULO III – DOS DIREITOS, DEVERES E IMPEDIMENTOS DOS SÓCIOS**

**Artigo 7º** - Os sócios possuem os seguintes direitos entre os outros constantes deste Estatuto:

- a) Utilizar e usufruir de todos os serviços oferecidos pela Associação;
- b) Sugerir à diretoria, sempre por escrito, providências úteis aos interesses sociais;
- c) Participar das Assembléias Gerais, podendo votar e ser votado;
- d) Convocar Assembléias Gerais na hipótese prevista no Artigo 41º deste Estatuto;
- e) Apresentar assuntos a serem discutidos nas Assembléias Gerais.

**Artigo 8º** - Os sócios têm os seguintes deveres, entre outros constantes deste Estatuto:

- a) Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto e Regulamento Interno da Associação;
- b) Acatar e cumprir as deliberações das Assembléias Gerais e da Diretoria;
- c) Pagar nas datas apazadas pela Diretoria, as taxas ordinárias ou extraordinárias que lhes couberem;
- d) Dar integral desempenho às obrigações que lhes forem atribuídas pela Diretoria, quando indicados a participar de Comissões de Trabalho para a Associação;
- e) Participar, gratuitamente, de qualquer cargo da Associação para o qual foi eleito;
- f) Zelar pelo bom nome da Associação.

**Artigo 9º** - Os sócios são impedidos dos seguintes atos, além dos demais constantes deste Estatuto:

- a) Praticar atividades contrárias aos objetivos da Associação;
- b) Utilizar o nome da Associação sem poderes para tal e sem autorização expressa da mesma para a prática de atos em benefício próprio, ou em atividades políticas ou religiosas ou em detrimento dos objetivos sociais.

## **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 10** – A Associação terá os seguintes órgãos:

- a) Diretoria;
- b) Conselho Fiscal;
- c) Assembléia Geral.

### **Da Diretoria**

**Artigo 11** – A Associação será dirigida por uma Diretoria composta de 03 (três) membros, eleitos em Assembléia Geral, assim designados:

- a) Diretor Presidente;
- b) Diretor Tesoureiro;
- c) Diretor Secretário.

**Artigo 12** – O mandato da Diretoria é de 1 (um) ano a contar da data da Assembléia Geral que a eleger, observando o disposto no artigo seguinte, podendo seus membros, que exercerão as funções sem qualquer remuneração, serem reeleitos.

**Artigo 13** – A primeira Diretoria tomará posse no ato da constituição da Associação e será composta pelos sócios fundadores e pessoas jurídicas, através de representantes por estes indicados.

**Artigo 14** – Antes de decorrido o 1º (primeiro) biênio, por decisão dos sócios fundadores, os membros da Diretoria poderão ser eleitos dentre os sócios beneficiários.

**Artigo 15** – A Diretoria se incumba de todos os atos de gerência administrativa e executiva da atividade social, que deverão sempre ser exercidas no sentido de dar desenvolvimento a Associação e permitir-lhe a consecução de seus objetivos sociais.

**Artigo 16** – Compete à Diretoria:

- a) Cumprir e fazer cumprir as disposições do Estatuto, do Regulamento Interno e das deliberações das Assembléias Gerais;
- b) Deliberar sobre as despesas necessárias à administração da Associação;
- c) Promover arrecadação de todas as receitas cabíveis à Associação;
- d) Tomar todas as providências referentes à Administração da Associação;
- e) Aplicar aos sócios as penalidades previstas no Estatuto da Associação;
- f) Fazer, anualmente, prestação de contas e balanço geral do exercício, submetendo tais documentos à apreciação do Conselho Fiscal ou na falta deste, à Assembléia Geral;

- g) Criar comissões e diretorias para representação dos interesses dos associados na aprovação, supervisão e acompanhamento de compromissos firmados com terceiros.

**Artigo 17** – As resoluções da Diretoria, quando tomadas em reuniões desta, serão estabelecidas por maioria simples de seus membros presentes, cabendo um voto a cada Diretor, sendo que, ao Diretor Presidente, caberá o voto de desempate, quando for o caso.

**Parágrafo único** – A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, através de convocação por qualquer de seus membros.

**Artigo 18** – Ao Diretor Presidente compete:

- a) Representar a Associação, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, investido de todos os poderes para tanto necessários, inclusive os de transigir, acordar, receber e dar quitação e receber citação;
- b) Coordenar e supervisionar a administração da Associação, dando cumprimento às suas finalidades;
- c) Convocar e presidir as reuniões e Assembléias Gerais;
- d) Abrir conta bancária em nome da Associação, assinar, cheques, ordens de pagamento, e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação;
- e) Examinar e aprovar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, propostas de acordo judiciais ou extrajudiciais para pagamento de taxas de contribuição;
- f) Autorizar por escrito, juntamente com outro Diretor, a contratação de qualquer despesa em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas;
- g) Assinar, juntamente com o Diretor Secretário, a correspondência da Associação;
- h) Elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório anual a ser apresentado na assembléia Geral;
- i) Assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, o balanço social devidamente elaborado e assinado por contabilista;
- j) Nomear e demitir funcionários com outro Diretor da Associação;
- k) Decidir todas as questões pertinentes a esta Associação, nos caso de omissão de diretores e comissões ou, ainda, no caso de empate em qualquer votação ou debate;

- l) Praticar, isoladamente, todos os demais atos que interessem ao objetivo da Associação e que não estejam expressamente especificados neste Estatuto.

**Artigo 19** – Ao Diretor Tesoureiro compete:

- a) Dirigir os serviços financeiros e fiscais, cuidando dos valores e fundos da Associação;
- b) Promover a arrecadação de todas as receitas da Associação dando cumprimento às suas finalidades;
- c) Assinar em conjunto ou isoladamente com o Diretor Presidente, cheques, ordens de pagamento, títulos cambiários em geral, e quaisquer outros contratos ou documentos, que importem em responsabilidade da Associação;
- d) Ter sob sua guarda os livros contábeis e financeiros e os valores pertencentes ao patrimônio da Associação;
- e) Apresentar à Diretoria, mensalmente, balancete do vencimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da mesma;
- f) Ultime o Balanço e Prestação de Contas a serem submetidos à Assembléia Geral;
- g) Praticar os atos que lhe venham a ser determinados pelo Diretor Presidente.

**Artigo 20** – Ao Diretor Secretário compete:

- a) Organizar e dirigir os serviços da secretaria da Associação;
- b) Secretariar, elaborando as respectivas atas, as reuniões da Diretoria e das Assembléias Gerais;
- c) Assinar a correspondência da Associação juntamente com o Diretor Presidente;
- d) Manter sob responsabilidade e guarda todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- e) Praticar os atos que lhe venham a ser determinados pelo Diretor Presidente.

**Artigo 21** – Em suas faltas e impedimentos temporários, os membros da Diretoria substituir-se-ão da seguinte maneira:

- a) O Diretor Presidente substituir-se-á pelo Diretor Secretário;
- b) Os Diretores Tesoureiro e Secretário substituir-se-ão reciprocamente.

**Artigo 22** – No caso de vaga de qualquer dos cargos da Diretoria, será convocada Assembléia Geral para deliberar sobre suas substituições.

**Parágrafo primeiro** – Excetua-se do disposto no *caput* deste artigo a ocorrência de vaga na primeira Diretoria cuja substituição será ultimada pelos sócios fundadores.

**Parágrafo segundo** – Durante o período que anteceder a escolha do Diretor substituto, as funções deste serão exercidas pelos demais em conjunto.

**Artigo 23** – Os Diretores permanecerão em seus cargos até a escolha de seus sucessores.

**Artigo 24** – A Associação poderá nomear procuradores sendo certo que toda e qualquer procuração, salvo aquelas que outorguem poderes da cláusula “*ad judícia*”, deverão ser por prazo determinado e com fim específico, bem como no caso de procuração extrajudicial, quando o procurador nomeado agirá em conjunto com qualquer dos Diretores.

### **Do Conselho Fiscal**

**Artigo 25** – A Associação terá um Conselho Fiscal composto por três membros, eleito bianualmente pela Assembléia Geral Ordinária, dentre os sócios beneficiários. O primeiro Conselho Fiscal será eleito pela Assembléia que eleger a segunda Diretoria, ou antecipadamente, a critério dos sócios fundadores.

**Artigo 26** – Ao conselho Fiscal compete:

- a) Examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes da Associação, emitindo parecer em livro próprio;
- b) Emitir parecer sobre o balanço geral e proposta orçamentária elaborada pela Diretoria, bem como sobre as contas que devam ser prestadas por aquela.

**Artigo 27** – Os membros do Conselho Fiscal desempenharão suas funções e atribuições, sem qualquer remuneração.

### **Da Assembléia Geral**

**Artigo 28** – A Assembléia Geral é o órgão máximo deliberativo da Associação, sendo constituída pelos sócios beneficiários que reunirem condições estatutárias para a participação das mesmas e pelos sócios fundadores.

**Artigo 29** – As Assembléias Gerais serão Ordinárias e Extraordinárias.

**Artigo 30** – A Assembléia Geral Ordinária será instalada anualmente dentro dos 4 (quatro) primeiros meses, tendo por objetivo, dentro outros constantes deste Estatuto:

- a) Apreciar e deliberar sobre o relatório anual e as contas da Diretoria, quanto ao exercício anterior;

b) Eleger os membros da Diretoria e do Conselho fiscal quando for o caso.

**Artigo 31** – As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas e instaladas quando os interesses da Associação as exigir.

**Artigo 32** – As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os sócios bem como aos demais órgãos sociais, inclusive aos sócios ausentes às mesmas.

**Artigo 33** – As deliberações das Assembléias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembléia Geral especificamente convocada para tanto.

**Artigo 34** – As Assembléias Gerais serão convocadas pela Diretoria mediante edital que mencionará dia, hora, local de sua realização e assuntos a serem debatidos na ordem do dia, e horário para segunda convocação, com antecedência mínima de dez dias, através de correspondências enviadas para os sócios para os endereços por eles fornecidos à Associação.

**Artigo 35** – A Assembléia instalar-se-á, em primeira convocação, com presença de no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos sócios com direito a voto e, em segunda convocação com o comparecimento de qualquer número de sócios com direito a dela participarem, sendo que as deliberações, salvo os casos vedados neste Estatuto, serão tiradas por maioria simples dos votos.

**Artigo 36** – As Assembléias serão instaladas e presididas pelo Diretor Presidente, ou na sua falta, por qualquer um dos diretores, que convidará, na falta do Diretor Secretário, qualquer outro sócio para secretariar a reunião.

**Artigo 37** – Para cada lote corresponderá um voto, sendo permitida a representação de sócio por procurador.

**Artigo 38** – Para participar das Assembléias e para poder votar e ser votado, deverá o sócio beneficiário estar quite com todas as suas obrigações perante a Associação.

**Artigo 39** – Os sócios, quando pessoas jurídicas, deverão ser representados nas Assembléias Gerais por seus representantes legais ou por procuradores especialmente constituídos.

**Artigo 40** – Caso a Assembléia Geral Ordinária não seja convocada pela diretoria no prazo estabelecido no Artigo 30 ou, ainda, considerando necessária a convocação de Assembléia Geral Extraordinária, os sócios beneficiários que representem no mínimo 1/5 (um quinto) do quadro social com direito a voto poderão convocá-la, devendo, para tanto, cumprir a rotina de convocação prevista neste Estatuto.

## **CAPÍTULO V – DAS CONTRIBUIÇÕES**

**Artigo 41** – A Associação será gerida financeiramente de acordo com o orçamento elaborado pela Diretoria com parecer favorável dos membros do Conselho fiscal ou, na falta deste, da Assembléia Geral, a fim de propiciar meios para o cumprimento de seus objetivos sociais, sendo que os sócios estarão obrigados ao pagamento das taxas de contribuição ordinária e extraordinária, devidamente aprovadas e contratadas para sua execução em benefício do associado, tornando-se por esse motivo, dívida líquida e certa do associado face à Associação.

**Artigo 42** – As taxas de contribuição deverão ser pagas na sede da associação ou em outro local indicado por esta, na datas que vierem a ser estabelecidas, cuja cobrança poderá ser feita através de Avisos de Pagamento bancário a serem remetidos via correio para pagamento junto aos bancos autorizados.

**Parágrafo primeiro** – O não pagamento das parcelas até a data dos seus vencimentos implicará na cobrança de juros de mora, calculados na razão de 1% (hum por cento) ao mês, da atualização monetária de acordo com o IGP-M/FGV, ou eventual substituto, além da multa pecuniária compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

**Parágrafo segundo** – A falta de Recebimentos de Avisos de Pagamento não eximirá o sócio beneficiário dos encargos, juros e multas convencionadas, nos casos de pagamentos feitos em atraso. Poderá ser facultado ao associado solicitar a emissão de 2ª via do citado Aviso, com nova data de vencimento e valor, devendo este pagar taxa de serviço e tarifa bancária.

**Parágrafo terceiro** – Além dos encargos acima previstos, os inadimplentes responderão pelo pagamento de honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, se a solução for amigável, e de 20% (vinte por cento), se cobrado por via judicial.

**Parágrafo quarto** – Verificada a hipótese de o sócio beneficiário deixar de pertencer ao quadro social da Associação devido a perda de titularidade de direito sobre o seu lote, quer por transferência, cessão, destrato ou rescisão, e que outro sócio não se lhe substituiu, as contribuições pagas não serão a ele devolvidas, em decorrência do disposto no Artigo 50 abaixo, nada podendo ser pleiteado da Associação.

## **CAPÍTULO VI – DO PATRIMÔNIO SOCIAL**

**Artigo 43** – O Patrimônio Social da Associação será representado pelos bens móveis e imóveis, adquiridos ou recebidos em doação, inclusive os superávits orçamentários.

## **CAPÍTULO VII – DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**Artigo 44** – O exercício social terá a duração de um ano, terminando em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 45** – Após o encerramento do exercício social, a Diretoria fará elaborar com base na escrituração contábil da Associação, o balanço patrimonial, a demonstração do resultado do exercício e a demonstração das origens e aplicação de recursos.

## **CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 46** – A Associação somente se dissolverá no primeiro biênio de sua constituição pela maioria dos votos dos sócios fundadores e após este prazo, mediante a deliberação em Assembléia Geral, tomada pelo voto de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos sócios com direito a voto.

**Parágrafo primeiro** – Deliberada a dissolução da Associação, a Assembléia Geral decidirá também sobre a eleição do liquidante, bem como sobre a destinação do patrimônio líquido social integral.

**Parágrafo segundo** – Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os sócios devendo ser revertido ao cumprimento das obrigações sociais.

**Artigo 48** – O presente Estatuto somente poderá ser modificado, emendado ou reformado mediante deliberação da maioria dos votos dos sócios fundadores durante o primeiro biênio de sua constituição e, após este prazo, por competente Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, através de decisão tomada por  $\frac{2}{3}$  (dois terços) dos sócios beneficiários com direito a voto, presentes na Assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de um terço nas convocações seguintes.

**Artigo 49** – A Associação poderá instituir Regulamento Interno por decisão de Assembléia Geral.

**Artigo 50** – Os sócios que vierem a ceder transferir os seus direitos e obrigações de titular de direito sobre os lotes em questão, deverão dar ciência expressa ao seu cessionário das obrigações sociais, bem como providenciar a adesão do adquirente a esta Associação, sob pena de, se não o fizerem, responderem solidariamente pelas contribuições, incorridas ou a incorrer.

**Parágrafo único** – Antes mesmo de ser efetivada a cessão de direitos, cabe ao cedente fornecer ao cessionário uma declaração da Associação de que o mesmo se encontra em dia com suas obrigações sociais.

**Artigo 51** – Os Associados e os membros da Diretoria não respondem solidariamente e nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações sociais, ressalvada a obrigatoriedade das taxas devidas, ordinárias e extraordinárias.

**Artigo 52** – As dúvidas decorrentes de interpretação dos dispositivos deste Estatuto serão solucionadas pela Diretoria, sempre visando a favorecer os objetivos sociais, sendo certo que na eventualidade de se socorrer ao judiciário, fica desde logo eleito, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca da Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ.

**Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2010.**

**(Diretor Presidente)**

**(Diretor Secretário)**

**(Diretor Tesoureiro)**