



ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS

ÍNDICE

I.	Da denominação, sede, objetivos e duração _____	3
II.	Dos associados _____	3
III.	Dos direitos e deveres do associado ou condômino _____	4
IV.	Da administração _____	6
V.	Da assembléia geral _____	9
VI.	Da taxa de contribuição ou taxa de condomínio _____	10
	Da taxa de contribuição na fase de implantação _____	10
	Da taxa de contribuição definitiva _____	11
VII.	Das regras de convivência _____	12
	Da portaria e segurança _____	12
	Do horário de silêncio _____	13
	Do salão de festas, campo de futebol, piscina e sala da administração _____	13
	Dos coletores de lixo _____	15
	Do tráfego _____	15
	Dos animais domésticos _____	15
VIII.	Das penalidades _____	15
IX.	Do patrimônio _____	16
X.	Da liquidação _____	16
XI.	Das disposições finais e transitórias _____	17

I – DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVOS E DURAÇÃO

1. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS é uma associação civil sem fins lucrativos, que se rege pelo presente Estatuto, pela Convenção e Regulamento do Residencial Costa Leste e Reserva dos Pássaros e por legislação específica.
2. A sede da Associação localiza-se na Rua Gaspar Silveira Martins, n.º 05, nesta Cidade de Santa Cruz do Sul, RS.
3. A Associação tem como objetivo precípua a administração do Residencial Costa Leste e Residencial Reserva dos Pássaros, bem como a proteção e manutenção dos objetivos e princípios básicos dos mesmos e o fomento a esportes, lazer e cultura entre os Associados, tudo nos termos do presente Estatuto, da Convenção e Regulamento do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros e da legislação específica.
4. A duração da Associação é por prazo indeterminado, a contar do dia 31 de janeiro de 2006.

II – DOS ASSOCIADOS

5. São considerados associados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que, sem impedimentos legais, forem admitidos como tal, mediante a aquisição ou promessa de aquisição de lotes ou o preenchimento das condições elencadas no artigo 6º.
 6. Ficam estabelecidas 4 categorias de associados, a saber:
 - I – FUNDADORES: os condôminos do Condomínio Costa Leste e Reserva dos Pássaros presentes na assembléia de fundação e constituição e o representante legal da empreendedora João Dick Imóveis Ltda.
 - II - EFETIVOS: todos os proprietários e promissários compradores de lotes com ou sem benfeitorias.
 - III - TEMPORÁRIOS: todos os locatários, usufrutuários e comodatários etc.
 - IV - HONORÁRIOS: todas as pessoas físicas ou jurídicas que auxiliarem esta Associação de forma relevante, devidamente reconhecidos em Assembléia Geral.
 7. A admissão dos associados se dará mediante a aquisição ou promessa de aquisição de lotes ou o preenchimento das condições elencadas no artigo 6º.
 8. A eventual demissão e exclusão do associado somente será admitida mediante declaração do Poder Judiciário, cuja demanda judicial será encaminhada naqueles casos em que a Diretoria reconhecer, por maioria simples, o reiterado comportamento anti-social do associado que gere incompatibilidade de convivência com os demais ou a reiterada inadimplência do associado.
- Parágrafo primeiro: Os associados efetivos e temporários não poderão requerer o seu desligamento enquanto perdurarem as condições descritas nos incisos II e III do Artigo 6.

Parágrafo segundo: O associado fundador, João Dick Imóveis Ltda., manter-se-á como associado, integrante da administração, assumindo um dos cargos da diretoria (presidente, vice-presidente, secretário ou tesoureiro) e responsável pelo gerenciamento da Associação pelo prazo de sete anos, ou seja, até 31.12.2012. Após este prazo, será automaticamente excluído da Associação, salvo se aprovada a sua permanência em Assembléia, por maioria simples dos presentes, ou permaneça como associado efetivo.

9. As (os) esposas (os), companheiras (os), filhos (as) e respectivos cônjuges, netos, pais e avôs dos associados, independentemente de idade, possuem as mesmas prerrogativas - direitos e deveres – que os associados perante a Associação e o Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, contanto que ali residam em caráter permanente.

10. Os ASSOCIADOS EFETIVOS respondem perante a Associação pelo cumprimento dos deveres previstos no presente estatuto, mesmo quando, mediante contratação cederem a posse da sua propriedade imobiliária a terceiros – locatários, comodatários – não surtindo efeito perante a Associação contratação que disponha de maneira diversa.

Parágrafo único: Os deveres previstos no presente estatuto vinculam, entretanto, todos tipos de associados, especialmente no que se refere às regras de convivência e regras construtivas, respondendo o ASSOCIADO EFETIVO solidariamente, no caso de descumprimento espontâneo pelo ASSOCIADO TEMPORÁRIO.

11. Existindo Associado Temporário, o respectivo Associado Efetivo ficará privado do direito ao uso da piscina, campo de futebol sete e salão de festas.

III - DOS DIREITOS E DEVERES DO ASSOCIADO OU CONDÔMINO

12. São direitos do associado ou condômino:

I - Participar ativamente e votar nas Assembléias Gerais, desde que esteja quite com a taxa de contribuição ou taxa de condomínio;

II - Apresentar e defender propostas que se relacionem com os objetivos da Associação ou do Condomínio;

III - Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, bem como pedir esclarecimentos à diretoria e ao conselho fiscal;

IV - Usar e dispor de sua unidade dentro da destinação, de modo a não prejudicar a segurança e a estética do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, bem como o sossego e a tranqüilidade dos demais associados e moradores;

V - Usar e gozar das partes de uso comum, contanto que não exclua a utilização pelos demais associados e moradores;

VI - Comunicar por escrito à Associação, na pessoa de seu Presidente, todas as infrações e perturbações do sossego e tranqüilidade causadas pelo mau uso das unidades vizinhas, especificando a infração, sua intensidade, hora e dia em que ocorreram.

13. São deveres do associado ou condômino:

I - Respeitar as disposições deste Estatuto, da Convenção e Regulamento e as legislações vigentes;

II - Contribuir para o aperfeiçoamento das atividades da Associação ou Condomínio, bem como para a consecução dos objetivos institucionais e do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros;

III - Contribuir para a manutenção e custeio das áreas de utilização comum do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, recolhendo a taxa de contribuição na forma prevista neste instrumento;

IV - Usar ou consentir o uso das partes de uso comum para o fim a que se destinam;

V - Manter os bons costumes e a moralidade nos conceitos da convivência familiar;

VI - Zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigindo dos seus dependentes, empregados e servidores;

VII - Não perturbar o sossego e o descanso dos demais Associados e moradores;

VIII - Manter as partes comuns, notadamente as alamedas, livres e desimpedidas, nada podendo ali ser depositado, ainda que momentaneamente;

IX – Providenciar, anualmente, a limpeza (sucção) da fossa séptica e filtro anaeróbico, quando a alameda/rua, não estiver servida com rede de esgoto cloacal. A Associação poderá definir a data e proceder à contratação dos serviços para todas as residências, arcando, cada associado, com o pagamento, a ser incluído na taxa de contribuição ou taxa de condomínio.

14. É defeso (proibido) ao associado ou condômino:

I - Colocar letreiros e anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações privativas, salvo as placas obrigatórias de engenheiros, arquitetos, agentes financeiros etc.;

II - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros veículos de publicidade, em qualquer local da residência, salvo pequenos letreiros indicando o número da economia ou o nome do proprietário;

III - Utilizar empregados da Associação para benefício próprio ou serviços particulares;

IV - Utilizar a sua unidade e as áreas comuns em discordância com as normas do presente Estatuto, da Convenção e da lei, bem como de maneira a ferir os bons costumes e a ética.

15. Os associados ou condôminos serão responsáveis pelos danos que eles, seus familiares, servidores e visitantes causarem às coisas de uso comum e aos demais Associados ou terceiros, sendo responsáveis pela reparação imediata do dano.

16. Em caso de alienação dos lotes, locação, comodato, etc das economias, o associado se compromete a informar e fazer constar no respectivo contrato a existência deste Estatuto, bem como Convenção e Regulamento do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, a fim de torná-los obrigatórios para o novo associado, locatário, etc, seus herdeiros e sucessores, em todas as condições.

17. Os associados são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações sociais.

IV - DA ADMINISTRAÇÃO

18. A administração e a representação do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será exercida pela ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, devidamente representada por seu Presidente, que terá também as atribuições que a lei designa ao síndico no Condomínio, e reger-se-á por seu Estatuto Social, que é vinculado ao presente instrumento.

19. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS será composta por todos os adquirentes ou proprietários de lotes, sejam eles titulares de direitos contratuais ou proprietários com título registrado. A inclusão na Associação ocorrerá mediante a ciência desta da aquisição ou promessa de aquisição de lote pelo novo associado.

20. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS terá poderes para exigir o cumprimento da presente Convenção e Regulamento, tendo poderes de fiscalização e aplicação das penalidades.

21. São órgãos da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS:

- I - Administração;
- II - Conselho Fiscal;
- III - Assembléia Geral.

22. A administração da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS será exercida por uma diretoria composta por Presidente, Vice-Presidente, Secretário e um Tesoureiro, e reger-se-á pelo presente Estatuto.

Parágrafo único: Ao Presidente incumbem os atos de administração e representação da Associação, bem como as atribuições que a lei designa ao síndico no Condomínio. Tais funções poderão ser exercidas pelo Vice-Presidente na falta do Presidente ou por delegação deste.

23. O Presidente, Vice-Presidente, Secretário e Tesoureiro são eleitos em Assembléia Geral Ordinária na segunda quinzena do mês de novembro, com mandato de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser reeleitos para mais uma gestão sucessiva e deverão ser escolhidos, preferencialmente, entre os associados efetivos.

24. Não estando qualquer associado efetivo disposto a se candidatar e exercer os cargos de Presidente, Vice-Presidente, Secretário e Tesoureiro, poderão ser eleitos para os cargos quaisquer associados temporários, honorários ou pessoa jurídica especializada em administração de condomínio.

25. À ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS é facultada a contratação dos serviços de administração.

26. A Empreendedora participará da administração nos primeiros sete anos, de 01.01.2006 a 31.12.2012, tanto como participante da diretoria, como sócio fundador e como responsável pelo gerenciamento do condomínio.

27. Após 31.12.2012, a Associação deverá contratar um gerente/administrador profissional que permanecerá no Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros durante o horário comercial e terá a incumbência de orientar jardineiros, funcionários e prestadores de serviços, bem como zelar pelo cumprimento do presente instrumento, ficando ao seu encargo a solução dos problemas rotineiros.

28. No período de 01.01.2006 até 31.12.2012 a Empreendedora cumprirá a função de gerência do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, sem ônus para a Associação.

29. Compete ao Presidente ou ao Vice-Presidente:

I - Representar ativa e passivamente a ASSOCIAÇÃO e o CONDOMÍNIO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns nos limites da Lei, do presente Estatuto e da Convenção e Regulamento do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, ou de eventual mandato, inclusive contratando advogados e investindo-os dos poderes que se fizerem necessários;

II - Convocar a assembléia dos associados;

III - Dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse da Associação;

IV - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos Associados;

V - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VI - Cobrar dos Associados as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VII - Prestar contas à Assembléia, anualmente e quando exigidas;

VIII - Exercer a administração interna da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS;

XIX - Ordenar serviços de reparação, manutenção ou obras de caráter urgente;

X - Manter seguro das edificações comuns;

XI - Praticar os demais atos de administração cumprindo e fazendo cumprir as disposições deste instrumento, da Convenção e Estatuto e da Assembléia Geral, praticando atos os necessários e indispensáveis de caráter urgente e relacionados com o interesse comum, “ad referendum” da Assembléia Geral.

XII - assinar o movimento financeiro e bancário juntamente com o Tesoureiro.

30. O Presidente não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da Associação, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções.

31. Compete ao Secretário:

I – convocar, elaborar e registrar as atas de reuniões da diretoria, bem como assina-las, juntamente com o Presidente, no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria;

II – convocar, elaborar e registrar as atas das assembleias gerais, bem como assina-las, juntamente com o presidente, no Livro de Atas das Assembleias Gerais;

III – manter em ordem os livros, registros e arquivos da associação.

Parágrafo único: As presenças dos membros da Diretoria em reuniões desta, bem como dos sócios presentes na assembleia, serão registradas em livro próprio, denominado Livro de Presenças.

32. Compete ao Tesoureiro:

I – manter atualizado e em ordem o Livro Caixa e a contabilidade da Associação;

II – elaborar balanços e balancetes e apresenta-los à diretoria;

III – elaborar a previsão orçamentária de cada exercício e apresenta-la à diretoria;

IV – emitir bloquetes para recolhimento na rede bancária e efetuar a cobrança dos inadimplentes;

V – assinar o movimento financeiro e bancário juntamente com o Presidente ou Vice.

Parágrafo único: Fica facultado ao Tesoureiro outorgar procuração para pessoa de sua confiança, associado ou não, com exceção do Presidente e Vice, assinar o movimento bancário e financeiro.

33. Na mesma data da eleição da Diretoria, será eleito o Conselho Fiscal, composto por três membros.

34. Compete ao Conselho Fiscal analisar o relatório da prestação de contas da administradora e da Diretoria e emitir parecer, fiscalizar a aplicação dos recursos financeiros, autorizar ou não a utilização do fundo de reserva para reformas, melhoramentos ou aquisições, bem como exercer as demais funções que lhe forem atribuídas por este Estatuto, pela lei ou pela Assembléia Geral.

35. Os membros do Conselho Fiscal exercerão suas atividades em caráter gratuito.

36. Em hipótese de vacância do cargo de Presidente, o Vice-Presidente assume o cargo, interinamente, até a eleição de novo Presidente, que será eleito em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim, realizada no prazo máximo de 60 dias após a vacância do cargo.

37. Em caso de vacância de qualquer outro cargo da administração, será eleito o substituto respectivo em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim, realizada no prazo máximo de 60 dias após a vacância do cargo.

38. A destituição dos administradores, em caso do não cumprimento dos seus deveres, será deliberada em Assembléia Geral, para este fim especialmente convocada, com a presença de, pelo menos, a maioria absoluta dos associados, ou com um terço nas convocações seguintes, sendo exigido o voto concorde de 2/3 dos presentes.

V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

39. A Assembléia Geral dos Associados é o órgão máximo deliberativo da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS e as decisões nela tomadas obrigam a todos os Associados, independente de estarem ou não presentes.

40. Haverá, anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária, sempre na segunda quinzena do mês de novembro de cada ano.

41. As Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão convocadas pelo Presidente, por 1/5 dos condôminos ou pelo Conselho Fiscal mediante edital a ser publicado uma vez em jornal local, com, no mínimo, 03 (três) dias de antecedência, servindo este como comprovação legal da convocação, e mediante envio de carta simples, sem qualquer tipo de protocolo, aos endereços que forem fornecidos pelos associados, bem como pela exposição do edital na parte externa da portaria.

42. As deliberações das Assembléias Gerais serão tomadas de acordo com os seguintes quoruns:

I - voto de 2/3 dos associados para realização de obras voluptuárias e de obras em acréscimo as já existentes;

II - voto da maioria dos associados para realização de obras úteis;

III – voto da maioria dos presentes em Assembléia, independentemente do número de presentes, para deliberar sobre assuntos de rotina administrativa, eleição do síndico, pequenos reparos de manutenção e nos demais casos em que a lei não prevê quorum especial.

43. As Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias e as reuniões da Associação serão sempre no horário pré-estabelecido, iniciando-se os trabalhos, em primeira convocação, com a metade mais um dos associados e, em segunda convocação, 30 minutos após, com qualquer número, salvo quando exigido quorum especial.

44. Os votos serão computados por lote contribuinte, contando um voto para cada lote representado.

45. Terão direito a voto, além da associada fundadora João Dick Imóveis Ltda., todos os associados efetivos e temporários, ou seus representantes legais, devidamente identificados. Os associados

temporários, contudo, não terão direito a voto naqueles assuntos em que o custeio caiba ao associado efetivo, ou quando este se fizer presente na Assembléia.

VI. DA TAXA DE CONTRIBUIÇÃO OU TAXA DE CONDOMÍNIO

46. Cabe à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS a cobrança das taxas de contribuição, também denominada taxa de condomínio, para manutenção e custeio do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, a fim de que o mesmo atinja seus objetivos e princípios básicos, o que será suportado por todos os associados contribuintes ou condôminos.

47. A taxa de contribuição deverá ser paga mensalmente, até o dia 05 de cada mês. O pagamento em atraso será acrescido de multa de 2%, juros de 1% e correção monetária mensal “pró-rata tẽmpore”, a ser calculada com base no IGPM (FGV) ou outro índice definido pela assembléia, sem prejuízo de custas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo único: Caso seja permitida a cobrança de multa superior a 2%, limitado a 10% ao mês, será esta imediatamente aplicada, independentemente de ulterior deliberação da assembléia, ou modificação da presente convenção.

48. A taxa de contribuição compreende as denominadas **TAXA DE TERRENO** e **TAXA DE RESIDÊNCIA**, abaixo descritas.

49. São consideradas despesas da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS: serviço de segurança e portaria, infraestrutura em geral, manutenção da pavimentação das alamedas, muros de fechamento do perímetro, jardinagem, limpeza das alamedas, iluminação, saneamento básico, pagamento do prêmio do seguro, remuneração dos funcionários, e prestadores de serviço, eventuais impostos e taxas de qualquer natureza que incidirem sobre as partes destinadas ao uso comum, os serviços de administração, etc.

Parágrafo Único: As despesas enumeradas no presente artigo não possuem caráter taxativo, mas meramente exemplificativo.

50. A forma de rateio das despesas para custeio e manutenção do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será feita da seguinte forma:

Da taxa de contribuição na Fase de Implantação

51. Na primeira etapa, denominada **FASE DE IMPLANTAÇÃO** do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, de 01.01.2006 a 30.06.2007, a denominada **taxa de terreno** será pré-fixada em R\$ 0,20 (vinte centavos) por metro quadrado de terreno.

Parágrafo Primeiro. Além da taxa de terreno, o adquirente do lote que, neste período, iniciar uma obra ou construção, pagará a denominada **taxa de residência** no valor R\$ 120,00 (cento e vinte reais), por unidade residencial.

Parágrafo Segundo: A taxa de terreno será efetivamente cobrada do adquirente do lote a partir do momento em que estiver implantada a infra-estrutura básica compreendida por alamedas

transitáveis com base pronta, redes de água, luz, esgoto e segurança compreendida pelo fechamento completo do perímetro (muros) e vigilância ou zeladoria.

Parágrafo Terceiro: Não incidirá **taxa de terreno**, sobre os lotes ainda não vendidos pela empreendedora.

Da taxa de contribuição definitiva

52. Concluída a Fase de Implantação, a partir do dia 01.07.2007, a forma definitiva de rateio das despesas será feita da seguinte forma:

I – 2/3 (dois terços) das despesas totais serão rateadas entre os associados contribuintes, proporcionalmente à área quadrado do lote, a título de taxa de terreno.

Parágrafo Primeiro: Não incide taxa de terreno sobre toda área quadrada considerada como Área de Preservação Permanente ou Índice Florestal, desde que averbada na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, ficando assim a referida área em definitivo como área não destinada à construção.

Parágrafo Segundo: Sobre as áreas contínuas e do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 1.000m², já deduzida a área prevista no Parágrafo Primeiro, independente de serem originados de um ou mais lotes, incidirá 50% do valor por metro quadrado sobre esta área excedente, sempre considerando que sejam terrenos baldios ou com apenas uma unidade residencial.

Parágrafo Terceiro: Sobre as áreas contínuas e do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 2.000m², já deduzida a área prevista no Parágrafo Primeiro, não incidirá a taxa de terreno, desde que a área tenha sido resultante de, no máximo, 02 (dois) lotes contínuos, baldios ou com uma única unidade residencial.

II – 1/3 (um terço) restante das despesas totais serão rateadas entre as unidades residências existentes no empreendimento, como taxa de residência, a contar do início da obra sobre o lote privativo.

Parágrafo Primeiro: Enquanto existirem menos de 20 (vinte) taxas de residências, cada residência, construída ou em construção, somente pagará 1/20 avos do 1/3 das despesas totais previstos como taxa de residência, sendo o restante repassado para a taxa de terreno e rateado, proporcionalmente, a taxa de terreno;

Parágrafo Segundo: Quando existir 21 (vinte e uma) ou mais taxas de residência, as despesas totais referente à TAXA DE RESIDÊNCIA (1/3 do todo) serão rateadas entre o número de taxas de residência efetivamente contribuindo.

53. Mensalmente, será recolhido ao fundo de reserva o valor correspondente a 10% das receitas, destinadas para o custeio de despesas ordinárias de condomínio, como, manutenção das alamedas e manutenções gerais. Até o limite de 40% deste Fundo, recolhido no ano, poderá ser utilizado durante o exercício, para atender as despesas ordinárias eventuais, como 13º salário, férias, excesso de água e outros, e 60% será acumulado para formação do fundo permanente.

54. Contra o associado ou condômino que não pagar a taxa de contribuição, ou taxa de condomínio, que lhe couber, bem como as multas ou quaisquer outros valores devidos por força deste

instrumento, fica a Associação, representada pelo Presidente, autorizada a promover a competente ação de cobrança, acrescidas das importâncias devidas a título de juros, multa, correção monetária e honorários advocatícios à razão de 20% sobre o valor da causa.

Parágrafo único: Considerando que as cotas de contribuições têm como natureza o rateio de despesas comuns, que servem, valorizam e beneficiam os titulares/proprietários de lotes do CONDOMÍNIO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, esta possui caráter *propter rem*, não se dissociando da unidade privativa, sendo exigível do ASSOCIADO EFETIVO o pagamento de tais contribuições, mesmo quando este tenha cedido a posse do imóvel a terceiros, respondendo pelo débito, o lote e as benfeitorias, ainda que consistam no único imóvel destinado à residência do ASSOCIADO.

55. A entidade responsável pela Reserva Particular de Patrimônio Natural será isenta do pagamento de taxa de contribuição à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS que, em contrapartida, ficará eximida de qualquer responsabilidade, despesa ou investimento na referida Reserva, exceto a manutenção e conservação da Alameda dos Pássaros, que é de responsabilidade exclusiva da Associação

56. Os proprietários e adquirentes de lotes obrigam-se a manter o lote limpo e sem entulhos mesmo antes da incidência da taxa de terreno; em não o fazendo por conta própria, a Empreendedora ou Associação poderá fazê-lo e se ressarcir mediante a cobrança deste valor como taxa de limpeza.

Parágrafo único: Já o corte da grama será realizado e custeado pela Associação para todos aqueles associados que estiverem pagando apenas a taxa de terreno

VII – DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA

57. No intuito de zelar pelo bom convívio entre os associados e possibilitar à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS o cumprimento dos objetivos e finalidades dispostos neste instrumento, são fixadas as seguintes regras de convivência:

Da portaria e segurança

58. Ingressarão livremente no condomínio os associados e demais moradores. Os empregados e prestadores de serviço deverão estar previamente cadastrados e autorizados pelo associado.

59. Visitantes serão identificados, sem causar, entretanto, qualquer constrangimento ou embaraço.

60. Os veículos de associados e moradores terão livre acesso ao condomínio, contanto que devidamente cadastrados.

61. À comunidade científica será permitida a visitação à Reserva Particular de Patrimônio Natural ou Parque Ecológico composta pelo lote 13b e outros a serem definidos pela Empreendedora ou Associação, para finalidade de estudo, acompanhamento e desenvolvimento da flora e fauna local, que estará condicionada a agendamento e identificação do visitante, não podendo exceder o número máximo de 50 visitas por dia.

62. A entrada de grupos, da comunidade científica, somente será permitida mediante prévio agendamento e acompanhamento por guia ou professor responsável.

Do horário de silêncio

63. A manutenção do sossego e silêncio seja nas áreas privativas, seja nas áreas de uso coletivo, será regulada pela legislação municipal, estadual ou federal vigente, e sempre considerando os limites sonoros razoáveis, de modo a não causar dano, incômodo ou perturbar excessivamente os demais moradores.

Do salão de festas, campo de futebol, piscina e sala da administração

64. A empreendedora, além das obras civis, se obriga a mobiliar e equipar o salão de festas e a churrasqueira, a construir gradil de proteção da piscina, a construir o alambrado e iluminar o campo de futebol sete, permanecendo, por isso, com o direito de uso do complexo social/esportivo (salão de festas, sala de administração, churrasqueira, piscina e campo de futebol sete) até 31.12.2012, quando estará concluída a última etapa do Residencial Reserva dos Pássaros.

65. Durante o período de 01.01.2006 a 31.12.2012, a empreendedora usará livremente o complexo social/esportivo para a promoção do empreendimento Costa Leste & Reserva dos Pássaros, podendo cedê-lo a terceiros, gratuitamente, sendo que, se houver a cessão onerosa, a locação reverterá à Associação de Moradores.

66. Igualmente, no período de 01.01.2006 a 31.12.2012, é direito de todo associado contribuinte da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros usar para si e seus familiares diretos, para reuniões, jogos e comemorações de cunho familiar o salão de festas, a churrasqueira a piscina e o campo de futebol sete, pagando apenas uma taxa de uso, para fins de cobrir as despesas com limpeza, de consumo de água e luz, corte de grama do campo e manutenção da piscina, sempre a preço de custo, que será estabelecida pela Empreendedora.

67. Cada associado contribuinte, desde 01.01.2006, terá o direito de fazer, no máximo, cinco (5) reserva por ano por cada tipo (salão/churrasqueira ou campo de futebol sete), ficando a exclusivo o critério da empreendedora, depois da Associação, conceder a autorização para mais de cinco (5) reservas por ano.

68. Os associados contribuintes que desejarem fazer a reserva do salão de festas, churrasqueira ou campo de futebol sete, terão preferência, em relação a terceiros, na reserva de data, desde que o façam com seis meses de antecedência. Caso for com prazo inferior, fica condicionada à disponibilidade da data e do espaço desejado.

69. Todo o complexo social/esportivo composto pelo salão de festas, churrasqueira, piscina e campo de futebol sete será obrigatoriamente administrado por economia. Apenas o uso da churrasqueira poderá ser liberado da economia, a critério do próprio ecônomo, empreendedora ou Associação.

70. Após 31.12.2012, a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros passará a gerir exclusivamente o complexo social esportivo localizado no Residencial Costa Leste.

71. São obrigações e deveres da empreendedora e dos associados usuários do salão de festas e do campo de futebol sete:

- a) não atirar papéis, copos, garrafas, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos ou detritos nas áreas de trânsito ou de utilização comum;
- b) limitar o acesso dos convidados somente às dependências do salão de festas e campo de futebol;
- c) recomendar às pessoas convidadas quanto à utilização racional do salão de festas, cuidando para que não danifiquem a pintura, ou que riscuem ou escrevam nos móveis, portas e paredes, bem como que não utilizem inadequadamente os extintores de incêndio;
- d) respeitar o horário de silêncio;
- e) utilizar de forma moderada aparelho de som e similares e exclusivamente nas dependências internas do salão de festas de forma a não perturbar os demais moradores.
- f) responsabilizar-se pela segurança das pessoas visitantes e dos veículos, às suas expensas.

72. O associado usuário será responsável perante a ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS por todos e quaisquer atos praticados que possam vir a ocasionar prejuízos ao salão de festas, ao campo de futebol sete, aos demais associados e a terceiros, pelos participantes, convidados ou não, no período em que a reserva estiver em seu nome.

73. Os associados e usuários poderão ter acesso e usufruir a piscina até as 21 horas.

74. Antes de ingressar na água, o usuário deverá utilizar o chuveiro.

75. Ao deixar a piscina, o usuário deverá levar consigo seus pertences pessoais, não se responsabilizando a Associação por eventuais objetos esquecidos ou extraviados.

76. Não é permitido na piscina:

I - o ingresso de visitantes, sem a autorização prévia da Empreendedora, até 31.12.2012 e após, da Associação;

II - a presença de animais na área ou dentro da piscina;

III - o uso de copos, garrafas ou outros objetos de vidro na área da piscina;

IV - andar de bicicleta, patins e similares na área da piscina;

V - gritarias, algazarras e uso de aparelhos de som na área da piscina.

77. Enquanto existir algum lote não vendido do empreendimento, a Empreendedora, em conjunto com a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros e Administração do Condomínio, fica autorizada a usar a sala da administração como plantão de vendas.

Dos coletores de lixo

78. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos sem vazamentos e perfeitamente vedados, e depositados diretamente no coletor apropriado, sendo vedado o depósito temporário de embalagens de lixo nas lixeiras destinadas ao uso comum.

Parágrafo único: Cada associado deverá providenciar a colocação de cesto de lixo apropriado na parte externa do seu imóvel, a fim de possibilitar o recolhimento, cujo padrão será definido em Assembléia ou pela Empreendedora.

Do tráfego

79. A velocidade do tráfego de veículos automotores limita-se a 40 Km/h, exceto em alguma alameda de fluxo mais rápido, que será sinalizada especificamente com o novo limite.

80. A condução de veículos automotores por menores de idade e pessoas não habilitadas sujeitam o Associado ou proprietário responsável às sanções estabelecidas no Código Penal Brasileiro.

81. Não é permitido o uso da buzina nas alamedas e áreas comuns.

82. É de responsabilidade exclusiva dos associados a reparação pelos danos causados a terceiros e aos demais associados, seja por si ou por seus dependentes e convidados, em virtude de colisões ou acidentes ocorridos nas áreas destinadas ao tráfego de veículos.

Dos animais domésticos

83. A permanência de animais domésticos será tolerada, devendo o associado ou seu proprietário mantê-los restritos a seus quintais e, quando a passeio, deverão estar sempre contidos por guias adequadas. Cabe ao associado ou condutor do animal zelar pela higiene e limpeza das áreas comuns, com recolhimento imediato dos dejetos e munido com recipiente para tal fim, assim como em seu próprio quintal, evitando a proliferação de insetos e odores indesejáveis.

84. Os animais domésticos cuja ferocidade e/ou agressividade atentem contra a segurança pessoal dos moradores, ainda que potencialmente, somente poderão ser levados a passeio com o uso de focinheira.

VIII. DAS PENALIDADES

85. A violação dos deveres deste Estatuto e Convenção será punida com advertência. No caso de permanência, continuidade ou reincidência da violação, será punida com multa, a ser cobrada juntamente com a taxa de contribuição, equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da taxa de contribuição padrão, multiplicando-se por dois a cada nova infração da mesma espécie praticada no período de um ano, a contar da última infração.

86. Além da penalidade, o infrator ficará obrigado ao cumprimento do presente Estatuto e da Convenção, especialmente no que se refere às regras construtivas e de execução das obras,

obrigando-se a adequar a sua construção e as obras às regras previstas na presente convenção e regimento. Ficará obrigado, também, a reparar eventuais perdas e danos que causar à Associação, Empreendedora, proprietários e/ou adquirentes de lotes e terceiros.

87. Qualquer dano causado pelo associado nas áreas de uso comum, alamedas, salão de festas, piscina, vestiários, etc., e que não for imediatamente restaurado pelo mesmo, o será pela Associação de Moradores, às expensas do associado.

88. Da mesma forma, qualquer serviço previsto nesta Convenção ou aprovado em Assembléia, tais como limpeza dos terrenos, da fossa séptica ou das alamedas e que não for realizado pelo associado em tempo hábil, poderá ser procedido pela Associação, às custas do associado.

89. As penalidades serão aplicadas pela Empreendedora enquanto perdurar a fase de implantação do empreendimento, ou pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, independentemente de aprovação da assembléia, podendo o infrator, no caso de discordância, recorrer, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias, ao aplicador da penalidade. Caso seja mantida a penalidade, o condômino poderá recorrer, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias, cabendo analisar o recurso, a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, ou caso esta tenha aplicado à penalidade, o Conselho Fiscal desta.

IX – DO PATRIMÔNIO

90. O patrimônio da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS é constituído pelas áreas elencadas no Artigo 8 da Convenção e Regulamento do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, ali denominadas áreas de uso comum, bem como todas outras áreas que venham ser legalmente adquiridas.

91. Também se constitui como patrimônio da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS todos os móveis e utensílios de uso comum dos Associados, bem como as taxas de contribuição, doações, subvenções e legados.

92. A alienação, hipoteca, penhor, venda, troca etc de qualquer patrimônio da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS somente poderá ser deliberada em Assembléia Geral e mediante a aprovação da maioria absoluta dos Associados Efetivos.

X – DA LIQUIDAÇÃO

93. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS poderá ser extinta por determinação legal e deliberação da unanimidade dos Associados, desde que tenha deixado de cumprir as finalidades para as quais foi constituída.

94. Extinta a Associação, seu patrimônio, sejam as áreas enumeradas no artigo 8.º da Convenção e Regulamento do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, ali denominadas áreas de uso comum, bem como outras eventualmente adquiridas e o numerário disponível em conta corrente,

será rateado entre os Associados proporcionalmente à metragem quadrada de seu lote, excluídas as benfeitorias nele edificadas.

Parágrafo primeiro: Entretanto, não será rateado entre os associados o patrimônio decorrente de benefícios e incentivos concedidos por órgãos municipais, estaduais e federais.

Parágrafo segundo: O patrimônio remanescente, se houver, será destinado à entidade sem fins econômicos, conforme deliberação em assembléia.

XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

95. As disposições do presente Estatuto, inclusive no tocante à administração, somente poderão ser modificadas em Assembléia especialmente convocada para tal fim, mediante o voto concorde de 2/3 dos presentes em Assembléia, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de um terço nas convocações seguintes.

96. Para dirimir qualquer questão decorrente do presente instrumento as partes elegem o Foro de Santa Cruz do Sul, RS, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Santa Cruz do Sul, 28 de novembro de 2006.

Presidente

Secretário

Jaqueline Hamester Dick
OAB/RS 53.215

Cristiane Regina Birk
OAB/RS 55.670