

## ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS

### ÍNDICE

I.	Da denominação, sede, objetivos e duração _____	2
II.	Dos associados _____	2
III.	Dos direitos e deveres do associado ou condômino _____	3
IV.	Da administração _____	5
V.	Da Assembleia geral _____	9
VI.	Da taxa de contribuição ou taxa de condomínio _____	11
VII.	Das regras de convivência _____	13
	Da portaria e segurança	
	Do horário de silêncio	
	Do salão de festas, quiosques, campo de futebol, piscina, quadras esportivas	
	Dos coletores de lixo	
	Do tráfego	
	Dos animais domésticos	
VIII.	Das penalidades _____	16
IX.	Do patrimônio _____	17
X.	Da liquidação _____	17
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 decorrente da união dos Condomínios Residencial Costa Leste e do Residencial Reserva dos Pássaros, 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 precípuo a administração dos Condomínios, 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. São objetivos específicos da Associação:

I – Promover a integração dos associados, estimulando o sentimento de solidariedade, indispensável à vida em comunidade, e desenvolvendo ações cooperativas destinadas à satisfação dos interesses comuns;

II – Executar e coordenar o recolhimento à Associação das contribuições condominiais dos condôminos do Costa Leste e Reserva dos Pássaros.

III – Cumprir outras atribuições correlatas ao objetivo precípuo da Associação.

5. A duração da Associação, criada para unificar os Condomínios, é por prazo indeterminado, a contar do dia 31 de janeiro de 2006.

## II – DOS ASSOCIADOS

6. São considerados associados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que sejam proprietárias de unidades condominiais em um dos Residenciais que compõem a Associação mediante a aquisição comprovada através da apresentação de escritura pública ou registro da matrícula da propriedade da unidade adquirida.

Parágrafo Primeiro. O associado deverá comunicar a Administração a respeito da transmissão do domínio ou posse do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura do ato, informando o nome do locatário ou comprador e indicando quem usufruirá das áreas comuns, tendo em vista que apenas uma das partes contratantes poderá usufruir dessas áreas, sob pena de permanecer como responsável financeiro perante as cotas condominiais até a comunicação.

Parágrafo segundo: No caso da propriedade estar regularmente registrada em nome de pessoa jurídica, será obrigatório a apresentação de declaração com firma reconhecida, junto a administração, contendo o efetivo morador da unidade para inclusão junto à Associação.

Parágrafo terceiro: Não estando a unidade condominial devidamente regularizada junto a administração será bloqueado a utilização das áreas comuns, bem como as respectivas reservas, sem prejuízo da cobrança condominial mensal por parte da Associação.

7. 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, contanto que ali residam em caráter permanente.

8. Os associados 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 os associados, especialmente no que se refere às regras de convivência e regras construtivas, respondendo o associado solidariamente, no caso de descumprimento espontâneo **pelo terceiro na posse do seu imóvel (locatário/comodatário e outros)**.

9. **À administração é reconhecido o direito de responsabilizar qualquer sócio, judicial ou extrajudicialmente, quanto ao descumprimento deste Estatuto e / ou do seu Regulamento Interno.**

10. **Em caso de óbito do associado, ficam sub-rogados os sucessores, até a conclusão do inventário, quando a condição de associado será transmitida ao herdeiro que adquirir o título de domínio sobre o imóvel.**

### **III - DOS DIREITOS E DEVERES DO ASSOCIADO OU CONDÔMINO**

11. São direitos do associado ou condômino:

I - Participar ativamente e votar nas Assembleias 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, **sem a necessidade de prévia autorização de qualquer pessoa ou membro da Diretoria**, 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 tranquilidade dos demais associados e moradores;

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

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

VII - Votar e ser votado para qualquer cargo da Diretoria ou Conselho Fiscal, na forma prevista neste Estatuto, desde que esteja quite com a Associação.

12. 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, zelando pelo bom nome da Associação;

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, visitantes e servidores;

VII - Não perturbar o sossego e o descanso dos demais associados e condôminos;

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 administração 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.

X. Responder, no caso de locação, pela efetiva observância, pelo locatário, dos deveres conferidos aos associados, respondendo solidariamente por eventuais danos que o locatário causar aos bens de uso comum, bem como pelas taxas estabelecidas neste estatuto e eventuais multas cominadas pelo descumprimento dos deveres do associado;

XIII – Manter seus dados atualizados junto à Administração, especialmente telefone e e-mail.

13. 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, **ressalvada a contratação dos mesmos fora do horário de trabalho prestado a Associação e mediante remuneração paga pelo associado ou condômino;**

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

14. 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.

15. 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.

16. Os associados são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações sociais **na medida de sua cota-parte.**

**17. Fica expressamente vedada a modalidade de locação da unidade condominial por diária (Airbnb).**

#### **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, **sua Convenção e Regulamento Interno** que é vinculado ao presente instrumento.

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

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

I - Administração;

II - Conselho Fiscal;

III - Assembleia Geral.

21. 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 **e ao Vice Presidente**, incumbem os atos de administração e representação da Associação, bem como as atribuições que a lei designa ao síndico no Condomínio.

22. O Presidente, Vice-Presidente, Secretário e Tesoureiro são eleitos em Assembleia 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.

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

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

25. **É dever da Associação a contratação de 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 e outras demandas recebidas por delegação do Presidente e Vice-Presidente.**

26. 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 Assembleia dos associados ou de condôminos;

III - Dar imediato conhecimento à Assembleia **ou aos Condôminos, quando distante da data da Assembleia**, 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 Assembleia, 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 Assembleia Geral, praticando atos os necessários e indispensáveis de caráter urgente e relacionados com o interesse comum, "ad referendum" da Assembleia Geral.

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

27. O Presidente, o Vice-Presidente e os membros da Diretoria não respondem pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da Associação, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções.

28. Compete ao Secretário:

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

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

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, ficando expressamente previsto que as reuniões são públicas, assim como as atas dela decorrentes, salvo assuntos que não digam respeito à totalidade ou à coletividade de associados, respeitada, ainda, a anonimização de dados sensíveis nas atas.

29. 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 boletos 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.

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

31. 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 de forma escrita e prévia, bem como exercer as demais funções que lhe forem atribuídas por este Estatuto, pela lei ou pela Assembleia Geral.

32. Os membros do Conselho Fiscal e da Diretoria, à exceção do Presidente, exercerão suas atividades em caráter gratuito.

Parágrafo Primeiro: O mandato do Conselho Fiscal eleito em última Assembleia Geral realizada em 30.11.2023 ficará prorrogado por um ano, ou seja, até 31.12.2026, ocasião em que será realizada nova eleição para novo período de dois anos e assim sucessivamente, a fim de que os mandatos da Diretoria e do Conselho Fiscal não sejam concomitantes, garantindo que o mesmo exerça fiscalização em mandatos de Diretorias diferentes.

Parágrafo segundo: Como compensação aos serviços prestados à Associação o Presidente poderá, a seu critério, ficar isento da contribuição mensal de seu lote para as despesas ordinárias, excluídas as de cunho extraordinário, especialmente obras e benfeitorias realizadas nas áreas de uso comum. Sendo proprietário de mais de uma unidade, deverá informar à Associação qual delas ficará isenta de contribuição.

33. 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 Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, realizada no prazo máximo de 60 dias após a vacância do cargo.

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

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

36. Ocorrendo renúncia coletiva da Diretoria, Conselho Fiscais e Suplentes, qualquer dos sócios poderá convocar a Assembleia Geral que elegerá uma Comissão Administrativa Provisória, composta por 03 (três) membros, a qual administrará provisoriamente a entidade e convocará, no prazo de 30 (trinta) dias, a Assembleia Geral que realizará novas eleições. Os membros eleitos nesta condição complementarão o mandato dos renunciantes ou, caso não haja candidatos, a Comissão Administrativa Provisória o fará.

37. A Diretoria poderá designar, dentre os associados, gerentes ou comissões para assessorar e opinar em questões relacionadas a infraestrutura, questões jurídicas, obras, segurança, eventos sociais e esportivos, dentre outros problemas e questões recorrentes ou eventuais da Associação. Os gerentes ou comissões poderão atuar dentro de suas especialidades, acompanhando despesas, avaliando os interesses dos associados, gastos, necessidades, capacidade de pagamento nos casos de benfeitorias, organizar eventos, entre outras medidas.

## V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

38. A Assembleia 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.

39. Haverá, anualmente, uma Assembleia Geral Ordinária, sempre na segunda quinzena do mês de novembro de cada ano. Também poderá ser designada Assembleia Extraordinária, em complemento à Ordinária, sempre que necessário.

40. Fica desde já ajustada a possibilidade de participação dos condôminos, nas Assembleias, com direito a voto, de forma virtual, ou seja, resta convencionada a possibilidade de Assembleias híbridas, bem como a realização de Assembleias estendidas, sempre que necessário maior conhecimento, prazo e debate para a conclusão das votações, neste caso será concedido prazo adicional de 7 (sete) dias para que seja finalizada a votação.

41. As Assembleias 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 e também enviado aos associados via canal digital fornecido pelo associado, até a implementação de aplicativo próprio do condomínio, quando os editais serão publicados através da ferramenta de convocação do sistema, com no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, servindo este como comprovação legal da convocação, sem qualquer tipo de protocolo, aos endereços que forem fornecidos pelos associados, bem como pela exposição do edital na parte externa da portaria.

42. Todas as obras e melhorias que forem objeto de sugestão por parte da Diretoria e da ordem do dia da Assembleia designada, devem obrigatoriamente serem apresentadas pela diretoria aos condôminos, discriminadas por tipo, valor e descrições cabíveis e orçamentos, no site ou aplicativos, ou ainda por e-mail ao associado também com antecedência de 20 dias, para que todos tenham tempo hábil para análise e votação.

43. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

I - voto favorável 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 ou seja, 50% +1;

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

Parágrafo Único: **OBRAS VOLUPTÁRIAS** = Esse tipo de obras não aumentam a utilização do Condomínio e servem para mera satisfação, diversão e lazer, são de mero deleite ou recreio, como por exemplo, nova jardinagem/paisagismo, instalação de piscina, aquisição de equipamentos modernos para a academia.

**OBRAS EM ACRÉSCIMOS AS JÁ EXISTENTES** = São obras que visam acrescentar alguma benfeitoria no condomínio em área já existente que não estava previsto no projeto, como por exemplo, um bicicletário, um playground.

**OBRAS ÚTEIS** = São obras que aumentam ou facilitam a utilização do Condomínio, como: instalação de gás encanado para todos os Condôminos, instalação de espaço para correspondência, impermeabilização para prevenir infiltrações, instalação de grades no perímetro do condomínio, assim para diferenciar realmente obras úteis de voluptuárias, basta analisar se a obra realizada facilitou o uso do Condomínio ou se foi para mero lazer ou satisfação.

**OBRAS NECESSÁRIAS** = São obras que buscam garantir a integridade, conservar, evitar deterioração e fazer reparação imediata de alguma parte comum do condomínio que se não for solucionado poderá acarretar em danos maiores aos condôminos como por exemplo: o conserto de um cano danificado que poderá comprometer a estrutura com infiltrações, troca da fiação elétrica em éssimo estado, reparação de uma coluna danificada que poderá comprometer a estrutura do prédio.

**OBRAS QUE NECESSITAM DE APROVAÇÃO DE 100% DOS CONDÔMINOS** = Visando proteger a integridade do projeto inicial do condomínio, o Código Cível estipula a aprovação por unanimidade dos condôminos para obras que visem construções que irão alterar o projeto inicial do condomínio, como por exemplo: transformar a academia em salão de festa, o campo de futebol em academia, construir outro pavimento, fazer alteração de fachada.

44. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias e as reuniões da Associação serão sempre no horário pré-estabelecido, iniciando-se os trabalhos, em primeira convocação, e, em segunda convocação, 30 minutos após, com qualquer número de condôminos, respeitando-se os quóruns para aprovação dos assuntos da pauta.

Parágrafo Único: É necessário que a Assembleia convocada para tratar de obras deixe claro e evidente em seu ato de convocação sobre que tipo de obra será realizada, não podendo ter assunto genérico.

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

Parágrafo Primeiro: o lote que estiver com pendências financeiras não terá direito a voto até a efetiva regularização.

Parágrafo Segundo: o voto poderá ser efetivado pelo proprietário do lote ou por seu procurador devidamente representado, quando no caso de participação em Assembleia presencial. No plano virtual cada lote terá um login, valendo o voto emitido junto a plataforma digital para cada unidade condominial individualmente.

46. As presenças às Assembleias, assim como as resoluções serão registradas em ata.

47. A Assembleia será dirigida pelo presidente da Associação, ou, na forma deste Estatuto, por representante de quem a haja convocado, sempre auxiliados por Secretário, encarregado da elaboração da ata de deliberações.

48. As decisões tomadas em Assembleia deverão ser comunicadas aos associados, por e-mail, bem como disponibilizadas no site da associação, no prazo de 15 (quinze) dias após sua realização.

Após o recebimento, o Associado que não impugnar a ata de Assembleia no prazo de 15 (quinze) dias será considerado anuente com as deliberações realizadas.

## VI. DA TAXA DE CONTRIBUIÇÃO OU TAXA DE CONDOMÍNIO

49. 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.

Parágrafo único: - O pagamento da contribuição será de responsabilidade do proprietário do lote, salvo convenção em contrário entre este e eventual locador, respondendo ambos solidariamente pela inadimplência.

50. 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 tēmpore”, a ser calculada com base no IGPM (FGV) ou outro índice definido pela assembleia, sem prejuízo de custas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo primeiro: Caso seja permitida a cobrança de multa superior a 2%, limitado a 10% ao mês, será esta imediatamente aplicada, independentemente de anterior deliberação da assembleia, ou modificação do presente Estatuto.

Parágrafo segundo: A cobrança da taxa condominial será efetivada pelo escritório de contabilidade, o qual disponibilizará o boleto para cada condômino, através de meio eletrônico. Caberá ao condômino a solicitação do boleto caso não tenha recebido este. Não sendo considerado o não recebimento como aceite para não incidência de juros e multa.

51. Contra o proprietário que não pagar a taxa de contribuição, que lhe couber, bem como as multas ou quaisquer outros valores devidos por força deste instrumento, fica a Associação, representada pelo Presidente ou Vice Presidente, autorizada a promover a competente ação de cobrança, acrescidas das importâncias devidas a título de juros, multa, correção monetários 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 ou condômino 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 ou condômino.

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

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

Parágrafo Segundo: As despesas de manutenção e eventuais melhorias na área denominada Fazenda serão suportadas exclusivamente pelos seus respectivos proprietários, considerando que não incide taxa de condomínio sobre a mesma por não ter uso residencial.

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

55. Na primeira etapa 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.

56. 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.

57. As TAXAS DE TERRENO e as TAXAS DE RESIDÊNCIA serão calculadas para que o somatório das mesmas gere receita suficiente à manutenção do Condomínio, sendo a proporção a seguinte: O valor da TAXA DE RESIDÊNCIA será igual a TAXA DE TERRENO de um LOTE DE 600m<sup>2</sup>.

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 e estando a mesma preservada conforme normas e leis Municipais, Estaduais e Federais existentes para preservação destas áreas.

Parágrafo Segundo: Sobre as áreas contínuas e do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 1.000m<sup>2</sup>, 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 2.000m<sup>2</sup>, 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.

58. Mensalmente, será recolhido ao fundo de reserva o valor correspondente a 5% 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.

Parágrafo Único: Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados em contas remuneradas e / ou aplicações financeiras, devendo o movimento destas contas serem objeto de contabilização separada da conta corrente da Associação

59. 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.

60. Os condôminos, proprietários de lotes sem edificação, são responsáveis pela limpeza e conservação dos mesmos, a qual será prestada pelo próprio Condomínio, mediante pagamento de taxa com destinação específica para o custeio de tal serviço de corte de grama ou roçada, com frequência regular a cada 20 dias corridos; porém, poderá a administração solicitar a limpeza em prazo menor ou autorizar prazo maior, caso necessário.

61. A Assembleia Geral poderá autorizar, na hipótese de insuficiência de recursos para custeio de conservação e manutenção, através do voto da maioria simples dos presentes, a instituição de contribuição extraordinária mensal, visando fazer frente ao pagamento de despesas específica e de caráter extraordinário, que será cobrada na forma e nos prazos estabelecidos pela mesma.

## **VII – DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA**

62. 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**

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

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

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

66. À comunidade científica será permitida a visitação à Reserva Particular de Patrimônio Natural ou Parque Ecológico composto pelo lote 13b e outros a serem definidos pela Associação, para finalidade de estudo, acompanhamento e desenvolvimento da flora e fauna local, que estará condicionada a agendamento e identificação do visitante.

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

### **Do horário de silêncio**

67. 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.

**Parágrafo único:** a associação é equipada com decibelímetro, devendo ser a portaria acionada pelo condômino toda vez que entendido que excedido os níveis previstos em legislação para possibilitar a averiguação.

## **Do salão de festas, quiosques, campo de futebol, piscina, quadras de esporte**

68. Cada associado contribuinte, desde 01.01.2006, terá o direito de fazer, no máximo, cinco (5) reserva por ano por cada tipo (salão, quiosque, campo de futebol e quadras de esporte sete), ficando a exclusivo critério da Associação, conceder a autorização para mais de cinco (5) reservas por ano através da Assembleia Geral possuindo o voto da maioria simples dos presentes.

Paragrafo Único: Caso os salões, quiosques, campo de futebol e quadras de esporte estiverem livres de reservas 48 horas antes da data de uso, o Condômino poderá fazer a reserva independente de já ter utilizado suas 5 reservas anuais.

69. São obrigações e deveres dos associados usuários de todas as áreas sociais:

- 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 das áreas sociais podendo a Assembleia Geral deliberar pelo voto da maioria simples dos presentes, sobre a quantidade de convidados a utilizar juntamente com o Associado as quadras de esporte, campo de futebol e piscina;
- c) recomendar às pessoas convidadas quanto à utilização racional do salão de festas e áreas sociais, 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 aparelhos 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.

70. 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, e as demais áreas sociais, aos demais associados e a terceiros, pelos participantes, convidados ou não, no período em que a reserva estiver em seu nome.

71. Os associados e usuários poderão ter acesso e usufruir a piscina até às 21 horas.

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

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

74. Não é permitido na piscina:

- a - a presença de animais na área ou dentro da piscina;
- b - o uso de copos, garrafas ou outros objetos de vidro na área da piscina;
- c - andar de bicicleta, patins e similares na área da piscina;

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

### **Dos coletores de lixo**

75. 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 Primeiro: 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 Assembleia.

Parágrafo Segundo: será obrigatória a cada unidade já devidamente habitada a utilização de coletor.

Parágrafo Terceiro: a forma, dia e previsão de horário de coleta dos lixos será informada aos condôminos através dos canais digitais do condomínio.

### **Do tráfego**

76. A velocidade do tráfego de veículos automotores limita-se a 30 Km/h em todas as alamedas.

Parágrafo Único: O desrespeito do limite pelo condômino ou seu autorizado, seja visitante, prestador de serviço ou entregador autorizado, possibilita a imposição de sanção administrativa pelo condomínio diretamente ao condômino.

77. 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**

78. 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.

79. 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 fcinheira.

## **VIII. DAS PENALIDADES**

80. A violação dos deveres deste Estatuto, Convenção e Regulamento do Condomínio 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, podendo ser continuamente majorada a cada reincidência até o limite de 5 vezes o valor de sua contribuição mensal, conforme dispõe o art. 1337 do Código Civil, ficando previamente autorizada a majoração, a ser procedida, no caso do limite previsto, por decisão da Diretoria.

Parágrafo Único: O pagamento da multa não exime o condômino do cumprimento das determinações constantes do presente Estatuto ou das adaptações necessárias, cujo descumprimento, no prazo de 30 dias, autoriza a adoção de medidas para seu efetivo cumprimento.

81. Na hipótese de configuração do comportamento antissocial previsto no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil, a multa aplicável será majorada em até 10 vezes. Mediante aprovação da Assembleia, por maioria simples dos presentes.

82. Além da penalidade, o infrator ficará obrigado ao cumprimento do presente Estatuto, Convenção e Regulamento do Condomínio, 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. Ficarão obrigados, também, a reparar eventuais perdas e danos que causar à Associação, Empreendedora, proprietários e/ou adquirentes de lotes e terceiros.

83. Qualquer dano causado pelo associado **ou seus visitantes** 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, a expensas do associado.

84. Da mesma forma, qualquer serviço previsto neste Estatuto ou aprovado em Assembleia, 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, à custa do associado.

85. As penalidades serão aplicadas pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, independentemente de aprovação da Assembleia, podendo o infrator, no caso de discordância, recorrer, por escrito, no prazo de **10 (dez) dias**, ao aplicador da penalidade. Caso seja mantida a penalidade, o condômino poderá recorrer, por escrito, no prazo de **10 (dez) 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**

86. 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.

87. 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.

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

## X – DA LIQUIDAÇÃO

89. 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.

90. 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 Assembleia.

## XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

91. As disposições do presente Estatuto, inclusive no tocante à administração, somente poderão ser modificadas em Assembleia especialmente convocada para tal fim, mediante o voto concorde de 2/3 dos associados.

92. 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,.....

\_\_\_\_\_  
**Presidente**

\_\_\_\_\_  
**Secretário**

\_\_\_\_\_  
**OAB/RS**

\_\_\_\_\_  
**OAB/RS**