

ESTATUTO

Questão 1- Se somos uma Associação porque temos uma Convenção e não apenas um Estatuto?

A Convenção se faz necessária pois somos um Condomínio resultante do Residencial Costa Leste e do Residencial Reserva dos Pássaros. Se fossemos uma Associação não precisaríamos ter uma Convenção. A Convenção é obrigatório conforme determina o Código Civil.

Questão 2 - Se somos um Condomínio porque temos um Estatuto e não apenas uma Convenção?

O Estatuto se faz necessário pois foi criada uma Associação para unificar como um único Condomínio o Residencial Costa Leste e o Residencial Reserva dos Pássaros. A Associação é o “síndico”, o “administrador” do Condomínio (ver item 3 abaixo).

O item 1 abaixo, relata claramente que a Associação se rege pelo Estatuto, o que é normal por ser uma associação, mas também se rege pela Convenção e Regulamentos de ambos os residenciais, ou seja ela como sendo o administrador/síndico” se rende a todas as obrigações da Convenção.

O item 18 abaixo, coloca claramente que a Administração e a representação do Condomínio será feita pela Associação, logo somos um Condomínio e não uma Associação,

O item 46 abaixo também demonstra que a Associação é mero administrador do Condomínio.

Item 70 abaixo relata que a Associação passará a GERIR o Residencial Costa Leste.

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.

3. A Associação tem como objetivo precípuo 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.

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.

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.

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.

Questão 3 - Quem fundou ou criou a Associação foram os Condôminos de ambos os Condomínios (ver item 6.I abaixo), Foi criado para que ambos s Condomínios tivessem uma única administração, um único síndico na pessoa do Presidente da Associação e é dever do associado/condômino respeitar o Estatuto e a Convenção(ver item 13.I abaixo)

6. Ficam estabelecidas 4 categorias de associados, a saber:

I – **FUNDADORES: os condôminos do Condomínio Costa Leste e Reserva dos Pássaros** presentes na assembleia de fundação e constituição e o representante legal da empreendedora João Dick Imóveis Ltda.

13. São deveres do associado ou condômino:

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

Questão 4 - É dever do associado/condômino contribuir para o custeio das áreas comuns do CONDOMINIO (ver item III abaixo) e não das áreas comuns da ASSOCIAÇÃO. Logo somos condomínio ou associação? Veja que o item 16 também utiliza o termo Condomínio e não 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 - 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.

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.

Questão 5 – Veja que para ser Presidente da Associação, sendo uma PJ ela deverá ser especializada em administração de Condomínio e não de Associação. (ver item 24 abaixo) e representar ativa e passivamente a Associação (administrador) e o Condomínio (ver item 29.I abaixo)

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**.

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;

Questão 6 - Veja que as obrigatoriedades de quórum para as Assembleias já constam no Estatuto (ver item 42 abaixo) e são as mesmas (não discrepantes) que deveriam constar na Convenção. Na Convenção não consta os quóruns por que ela tem a obrigatoriedade de seguir o que consta no Código Civil e portanto é mera redundância. Já Estatutos não precisam seguir a obrigatoriedade de quóruns do Código Civil e se está em nosso Estatuto atual o mesmo quórum do Código Civil é porque somos CONDOMÍNIO e não ASSOCIAÇÃO.

42. As deliberações das Assembleias 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 Assembleia, 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 quórum especial.

Questão 7 - No Estatuto no item 50 abaixo cita a forma de rateio das despesas do CONDOMINIO. Se efetivamente fossemos uma Associação o texto não teria que ser outro? No Estatuto consta o item 58 abaixo que cita que ingressarão no CONDOMINIO e porque não cita na ASSOCIAÇÃO??

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

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

Questão 8 - O item 86 abaixo relata que somos obrigados a cumprir o ESTATUTO e TAMBEM A CONVENÇÃO, logo não pode haver discrepância de regras entre elas.

O item 93 relata que para extinguir a Associação deve haver 100% de concordância, o que não é simples e portanto continuará assim.

VIII. DAS PENALIDADES

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

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.

CONVENÇÃO

Questão 9 – Tudo o que está abaixo se refere à Condomínio devendo portanto, seguir o que rege o Código Civil (definição de área, regulamento construtivo, etc) e nada disso está ou tem obrigação de estar no Estatuto. Mas veja que no item 65 abaixo, as penalidades serão efetuadas pela Associação porque ela é o “síndico” o “administrador” do Condomínio.

I - DAS CARACTERÍSTICAS

1. O Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será regido pela presente CONVENÇÃO E REGULAMENTO, bem como na forma da Lei, obriga a todos os adquirentes de lotes.

2. O Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros é um empreendimento predominantemente residencial com as características de CONDOMÍNIO URBANÍSTICO e/ou LOTEAMENTO FECHADO, com lotes privativos, áreas destinadas ao uso comum de todos os adquirentes de lotes e uma reserva particular de patrimônio natural, tendo regime jurídico misto, previsto na Lei de Incorporações, n.º 4.591 de 1964 e na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, n.º 6.766 de 1979, localizado no prolongamento da Rua Gaspar Silveira Martins e prolongamento da Avenida Melvin Jones.

3. O referido Condomínio é um empreendimento único composto por dois conjuntos residenciais: o Residencial Costa Leste e o Residencial Reserva dos Pássaros, respectivamente.

II. DAS DEFINIÇÕES DE ÁREA

5. O Condomínio comportará, aproximadamente, 375 lotes predominantemente residenciais, numa área de, aproximadamente, 60 hectares, e será executado em etapas. **A primeira etapa corresponderá à área de 54.884,60 m²** (cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro metros e sessenta décimos quadrados), **onde será implantado o Residencial Costa Leste, com aproximadamente 41 lotes residenciais.**

5.1 O Residencial Reserva dos Pássaros, em sua localização intra-muros, será implantado numa área total aproximada de 48,34 hectares

III. DO REGULAMENTO CONSTRUTIVO

Índices e Restrições Construtivas: aplicáveis tanto ao Residencial Costa Leste como ao Residencial Reserva dos Pássaros.

15.1 Cota ideal de terreno: 300,00 m² de terreno para cada unidade unifamiliar.

IV. DAS OBRAS E REFORMAS

24. Os adquirentes somente executarão as obras de construção e reformas após a obtenção das licenças e aprovação dos projetos previstos no item 22.1, obrigando-se a executá-las em conformidade com estes.

V. DA ADMINISTRAÇÃO

32. 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.

34. 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.

VI. DA TAXA DE CONTRIBUIÇÃO OU TAXA DE CONDOMÍNIO

38. 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

43. Taxa de contribuição na Fase de Implantação

43.1 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.

50. São deveres do associado ou condômino:

I - Respeitar as disposições desta Convenção e Regulamento, do Estatuto da Associação e as legislações vigentes;

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;

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

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

VIII – REGRAS DE CONVIVÊNCIA

55.1 Ingressarão livremente no condomínio os associados e demais moradores.

57.14.1 A sala da ADMINISTRAÇÃO, dentro do prédio denominada Administração, poderá ser transformada em Academia ou similar, por decisão da Empreendedora até 31/12/2015 e após, pela Assembléia do Condomínio.

IX. DAS PENALIDADES

62. Além da penalidade, o infrator ficará obrigado ao cumprimento da presente 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, no prazo de 30 dias. Ficará obrigado, também, a reparar eventuais perdas e danos que causar à Associação, proprietários e/ou adquirentes de lotes e terceiros.

64. 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.

65. As penalidades serão aplicadas pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, nos termos do art. 61, podendo o infrator, no caso de discordância, protocolar recurso, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias.

CONCLUSÃO

Somos uma “entidade” que nos obriga por legislação a termos um Estatuto e uma Convenção. Portanto não há como termos normas e regras discrepantes entre estes. O que diz no Estatuto deve dizer na Convenção. Exemplo: se no Estatuto constar que a velocidade de veículos no Condomínio é de 40Km/h a mesma velocidade deve constar na Convenção. Não há como ter em um 40 km/h e no outro 30km/h. Como a Convenção nos obriga a seguir o Código Cível no que diz respeito a quóruns de Assembleias, apesar de a legislação permitir que em Estatutos possa haver outros quóruns diferentes do Código Cível, temos que manter no nosso caso, os mesmos quóruns iguais no Estatuto e Convenção, o que aliás já está ocorrendo hoje no Estatuto e Convenção em ser.

