



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO ORGANIZADORA E ADMINISTRADORA ESTÂNCIA SÃO MANOEL (ESTANCIA SÃO MANOEL) SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Aos vinte e cinco de Março de dois mil e dezoito, os proprietários de Lotes do Residencial Estância São Manoel, situado no município de São José do Rio Preto/SP, reunidos em numero legal de conformidade com que dispõe a Lei nº. 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e suas alterações e artigos 53 ao 61, da Lei. nº. 10.406/2002; resolveram elaborar o Regimento Interno conforme prevê o Artigo 4º, do Estatuto da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, nos termos do Novo Código Civil Brasileiro (Lei nº. 10.406/2002) e ao Novo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), que será legalmente aprovado e assinado, levado ao competente registro, para gerar direitos e obrigações.

A este Regimento Interno, terão que aderir, como de direito aderem, quaisquer proprietários ou outros, a qualquer titulo, alienação e sucessão, vierem a ser proprietários ou investidos na posse das unidades imobiliárias, que constituem o conjunto de 321 (trezentos e vinte e um) lotes e áreas comuns, denominado Residencial Estância São Manoel, conforme planta do loteamento aprovada pela Prefeitura Municipal de São Jose do Rio Preto/SP, de conformidade com as seguintes clausulas:

Capítulo I – DAS FINALIDADES

Cláusula 1º. Reger-se-á esta Associação para todos os fins e eleitos de Direito pelo seu Estatuto e seu Regimento Interno, devidamente registrados no Cartório de Registro Privado da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, obrigando-se os proprietários de unidades autônomas, moradores, inquilinos e usuários a cumpri-los rigorosamente, pôr si e seus sucessores.

Cláusula 2º. Cada Proprietário poderá dispor e usar a sua respectiva parte autônoma como melhor convier, desde que não prejudique ou incomode os demais proprietários.

Capítulo II – DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Cláusula 3º. Ninguém poderá se instalar nas unidades autônomas sem prova de propriedade ou concessão de uso mediante documento escrito firmado com o proprietário ou com a imobiliária que administra o imóvel, dirigido ao Presidente ou ao Administrador da Estância São Manoel.



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

OFICIAL REG. CIVIL E JURÍDICA
Registrado, Digitalizado e Microfilmado

nº 38.642

Esta apostila foi registrada em cartório em 10/05/2011
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO PRETO - SP.

Parágrafo 1º: As residências a serem construídas nos lotes acima referidos deverão obedecer às seguintes normas:

1) Em cada lote será permitido a construção de um único prédio residencial e respectivas dependências. Fica proibida a construção de prédio não residencial, de apartamentos ou habitação coletiva; o prédio residencial não poderá ser usado para fins comerciais, industriais, prestação de serviço ou quaisquer outros não residenciais, de forma a nunca se exercer nele comércio, indústria ou prestação de serviço de qualquer natureza, nem serem no mesmo instalados coletivos ou estabelecimentos de ensino, hospital, clínica, templo, cinema, teatro, colégios, hotel, pensão, clubes, motel, igrejas, etc.

2) O prédio a ser edificado não poderá ter mais de (02) dois pavimentos (térreo e superior) e deverá ser dotado de caixa d'água com capacidade mínima de 500 litros;

3) A área de construção principal e respectivas dependências não poderá ultrapassar 2/3 da área total do lote e deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos: frente mínima de 6,00m do alinhamento da rua ou ruas; 2,00m de ambas as divisas laterais. Os recuos compreendem faixa paralelas as divisas do lote e suas medidas serão tomadas na perpendicular a divisa considerada não sendo tolerados quaisquer corpos ou saliências nessas faixas, exclusive os beiras, até 1,20m do máximo.

4) Não será permitido a construção de calçada ao lado do passeio público na parte que compreende a testada do lote;

5) Os esgotos e águas servidas serão obrigatoriamente conduzidos para uma fossa séptica individual para cada lote, seguida de poço de absorção, com capacidade adequada ao fim a que se destina; não podendo os esgotos ou água servidas serem lançados em via pública ou canalizada para o manancial pluvial. Na hipótese de o Poder Público vir a construir a rede de captação de esgotos, ou lotes situados a montante, que não possam dirigir os seus ramais de esgotos diretamente para a Via Pública, poderão esses encanamentos através da faixa destinada aos recuos do lote a jusante, distanciados de 1,00m das divisas destes lotes;

6) Fica cada proprietário de lote obrigado a deixar aos lados de seus lotes de pelo menos 1,60m para escoamento livre de águas pluviais;

7) Os proprietários do lote adjacente desde já se compromete a permitir a passagem das "tubulações" dos lotes montantes;

8) Fica proibido a construção de casas de madeira, salvo as que possuírem projeto próprio, elaborado pôr empresas especializadas. Entende-se pôr construção de madeira, casas tipo favela, barraco e habitação coletiva;

9) Não deixar carros danificados nas ruas do Residencial Estância São Manoel;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

10) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos, e nas edificações, salvo anúncios referentes a venda ou locação do imóvel, nome e profissão do proprietário, ou título do terreno;

11) Não soltar pipa, papagaio, maranhão, aviãozinho, perto da rede elétrica. O nome é diferente mais o perigo é o mesmo. Sendo terminantemente vedado o uso de linha com cerol, cortante, ou produto que contenha a mesma finalidade e possa ocasionar riscos a integridade física das pessoas e animais;

12) Os proprietários ficam obrigados a promover a limpeza periódica do imóvel e combater a erosão. Em caso de omissão poderá a Associação executar tais serviços, cobrando do responsável o custo do trabalho realizado, via boleto Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel. Observando que, em caso de reincidência será cobrado o serviço de limpeza necessário, bem como aplicação da multa, nos termos do disposto no Artigo 4.1, deste Regimento.

Capítulo III – DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 4º. Cada proprietário se obriga pôr si, seus familiares, sucessores, inquilinos, usuários e locatários à:

1) Guardar o decoro e respeito no uso das coisas, partes, seja essas em partes comuns ou autônomas da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, não usando e nem permitindo o uso diverso daquele a que se destinarem;

2) Não ceder ou alugar suas respectivas propriedades a pessoas de maus costumes e às que se deem ao vício e da embriagues;

3) Não lançar ou depositar objetos, líquidos, lixo ou quaisquer detrito na rua, nas áreas comuns, terrenos ou de recreio;

4) Manter limpo e conservado o(s) seus(s) respectivos lote(s);

4.1) Caso o proprietário não promova a limpeza de seu respectivo lote, a Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel procederá a notificação proprietário do imóvel por escrito, requerendo a execução do serviço de limpeza e conservação. Não sendo atendido no prazo estabelecido na comunicação, a Associação executará o trabalho de limpeza e cobrará o respectivo valor, e ainda será acrescido de 100% do valor do serviço de limpeza realizado, a título de multa;

5) Não utilizar os empregados, os maquinários, ferramentas e equipamentos pertencentes à Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel para serviços particulares, nos horários de suas ocupações normais;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



- 6) Não manter canis, para fins comerciais, cocheiras, porcos, granjas de frangos e galinhas, (somente sendo permitido a presença de animais domésticos fechados e cuidados);
- 7) Não proceder aterros, desvios de águas servidas ou fluviais na área privativa de forma a prejudicar áreas contíguas;
- 8) Não ocupar lotes vizinhos com barracões e canteiros de obras;
- 9) Não manter no respectivo lote, substancias, instalações ou aparelhos que causem perigo a segurança da vizinhança ou incomode os demais proprietários;
- 10) Contribuir para as despesas comuns do Residencial Estância São Manoel conforme normas dos Capítulos V –VI e VIII deste Regimento Interno;
- 11) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma da alínea anterior;
- 12) Permitir o ingresso em suas respectivas unidades autônomas, do Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel ou Administrador, ou seus propostos, quanto isso tornar indispensável para inspeção ou realização de trabalhos ou reparos nas instalações e tubulações;
- 13) Autorizar a passagem de canos de água, de tubulações de esgoto e de águas pluviais;
- 14) Colaborar para que as ruas e áreas comuns sejam mantidas limpas e bem cuidadas, sendo proibido jogar lixo nas mesmas, sob pena de aplicação da multa prevista na Cláusula 20 deste Regimento, em caso de reincidência;
- 15) Manter o silêncio no período compreendido entre 22h00min e 08h00min, não sendo permitido o uso de aparelhos de som, instrumentos musicais, máquinas e ferramentas, que com seu usos venha perturbar o repouso dos moradores, sob pena de advertência e em caso de reincidência, será aplicada multa prevista na cláusula 20 deste Regimento Interno.
- 16) Não permitir quaisquer inscrições, letreiros luminosos, cartazes, placas, anúncios, bandeiras ou reclames nas áreas privativas e comuns ou proceder a propaganda de qualquer especial. É proibido o uso de alto falantes;
- 17) Cumprir as exigências da administração pública, também no que diz respeito à salubridade e higiene de seu lote, devendo pronunciar em tempo, quanto a limpeza das fossas sépticas;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



18) Em caso de venda dos lotes ou mudança de endereço, deverá o presidente da Associação ser informado do novo proprietário, com a entrega de cópia autenticada do Contrato de compra e venda assinado pelas partes, na sede da Associação, cumprindo ao vendedor liquidar todos os débitos junto a Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, comunicando o débito ao comprador, que se não provar por sua vez que o vendedor liquidou estas despesas ficará responsável pelo débito existente perante administração.

19) Em caso de locação das unidades autônomas, o locatário deverá ser cientificado pelo Associado Proprietário das cláusulas desse Regimento Interno e Estatuto, sob pena de ineficácia do contrato de locação, respondendo o Associado Proprietário pelos danos provocados pelo seu inquilino/locatário;

20) Não permitir a condução de veículos (carros de passeios, utilitários e motos) por menores de idade e pessoas não habilitadas legalmente, sujeitando o morador ou proprietário responsável, além das sanções prevista do Código Penal, multa a ser aplicada pela Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel na pessoa de seu presidente ou quem suas vezes fizer, através de notificação para pagamento, nos termos da cláusula 20 desse Regimento Interno. A Assembleia geral deverá determinar o valor de multa a ser aplicada.

21) Não trafegar com velocidade acima de 30Km/h, sujeitando-se o infrator a multa prevista no código de trânsito brasileiro, advertência administrativa pela Associação e em caso de reincidência, aplicação da multa nos termos da Cláusula 20, deste Regimento.

21.1) A infração será comunicada à autoridade policial para as sanções necessárias.

22) Caberá aos proprietários dos lotes ou através de seu representante legal com procuração específica para tanto, tomar conhecimento, em qualquer época da situação financeira da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel;

23) Manter o pagamento em dia do rateio de 6% (seis por cento) do Salário Mínimo Paulista, denominado Taxa de Manutenção, para a manutenção de cada lote, conforme planta e mapa do loteamento. Não haverá nenhum desconto quando dois ou mais lotes contínuos forem unidos. A Assembleia geral determinará o valor quanto ao reajuste da alíquota;

23.1) O pagamento da Taxa de Manutenção acima, se dará através de boleto bancário, com vencimento todo o dia 15 (quinze) de cada mês, podendo o mencionado boleto ser pago na rede bancária conveniada, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês correspondente. Após essa data (25), a taxa de manutenção poderá ser paga até o dia 30 (trinta) do mesmo mês, na sede da Associação;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



23.2) Decorridos os prazos contidos no Item 23.1, a taxa de manutenção vencida será cumulada com a taxa de manutenção do mês seguinte, e assim sucessivamente até o devido pagamento das mesmas;

23.3) Em caso de inadimplência da Taxa de Manutenção por 03 (três) meses, referido débito será levado à Protesto, encaminhado para Inscrição nos Órgãos de Proteção ao Crédito (SCPC/SERASA) e o Departamento Jurídico procederá as medidas judiciais cabíveis, sem prejuízo da cobrança de multa, juros legais, correção monetária e honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento), do valor atualizado do débito, bem como todas as custas e despesas processuais, já previstas na Cláusula 20, §4º, deste Regimento Interno;

23.4) Sem prejuízo das sanções previstas no Item 23.3, a inadimplência do pagamento da Taxa de Manutenção por 03 (três) meses, autoriza a imediata suspensão (corte) do fornecimento particular de água potável pela Associação, sendo que o restabelecimento do fornecimento de água somente será procedido após a quitação integral dos débitos em aberto;

24) Quanto ao consumo de água, será obrigatório a colocação de hidrômetro nas unidades;

24.1) Será cobrado uma taxa de 1,00% (hum por cento) do Salário Mínimo Paulista referente ao consumo mínimo de até 20 mil litros de água. Acima de 20 mil litros seguirá a tabela progressiva, que se encontra na exposta e afixada na sede da Administração da Associação Organizadora e Administradora São Manoel;

24.2) Todo custo do material usado para a instalação do hidrômetro ou instalação de rede de fornecimento de água, no interior do imóvel, será suportada exclusivamente pelo proprietário do lote;

24.3) Quando a ligação for feita do cano mestre será cobrada uma taxa de 10% (dez por cento) do Salário Mínimo Paulista, pelo serviço de ligação. Toda ligação de água saindo da calçada não terá custo para o proprietário.

24.4) Nos casos em que ocorrer corte ou suspensão no fornecimento de água, e necessitar religação do mesmo, será cobrado uma taxa de 10% (dez por cento) do Salário Mínimo Paulista;

24.5) Quando os proprietários, inquilinos, locatários, associados ou não, deixarem de pagar as taxas de manutenção pelo consumo de água por 03 (três) meses, haverá a imediata interrupção de fornecimento de água (corte), mediante notificação simples pela Associação, sendo que a própria inadimplência já autoriza de imediato a suspensão no fornecimento de água;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



24.6) O restabelecimento do fornecimento privado de água potável, somente será efetivado mediante comprovação de quitação dos débitos em atraso, sendo cobrada a taxa prevista para religação do serviço e fornecimento, do Item 24.4.

Capítulo IV – DAS ASSEMBLÉIAS

Clausula 5º. As Assembleias Gerais Ordinárias serão convocadas pelo Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel ou por proprietários que representem pelo menos 10% do total de proprietários, mediante carta registrada ou protocolada ou telegrama, com publicação em Diário Oficial desse município, com 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo 1º: A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, no mês de março sempre na Segunda quinzena, e a ela compete:

- 1) discutir e votar o relatório e as contas do Presidente da Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel, relativas aos exercícios findo;
- 2) discutir votar o orçamento das despesas para o próximo exercício, fixando o fundo de reserva;
- 3) eleger o Presidente da Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel;
- 4) eleger membros efetivos do Conselho Fiscal;
- 5) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo 2º: As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, data, hora e local da Assembleia;

Parágrafo 3º: As convocações serão acompanhadas de contas do Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo;

Parágrafo 4º: Entre a data da convocação e da Assembléia deverá haver 30 dias no mínimo de antecedência;

Parágrafo 5º: É lícito, no mesmo aviso, fixar-se o momento em que se realizará a Assembleia em Primeira e Segunda convocação, devendo haver entre ambas, um período de trinta minutos, no mínimo;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

OFICIAL REG. CIVIL P. JURÍDICA
Registrado, Digitalizado e Microfilmado.

nº 38.642

Esta apostila neste documento
foi registrada em 15/05/2011 em RIO PRETO - SP.

Parágrafo 6º: As Assembleias serão presididas pelo Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel; este escolherá um Secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias, os votos dos proprietários terão peso, de acordo com numero de lotes que possuir cada um, valendo um voto para cada unidade de lote.

Parágrafo 8º: Poderão comparecer nas Assembleias os proprietários que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas, contudo não participarão nem terão direito a voto.

Parágrafo 9º: É lícito ao proprietário fazer-se representar nas Assembleias, com poderes especiais, desde que não seja o próprio Presidente da Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel ou membro do Conselho Fiscal.

Parágrafo 10º: As deliberações das Assembleias gerais serão compulsórias a todos os proprietários, mesmo aqueles que não tenham comparecido a elas, ou votado.

Clausula 6º. As Assembleias Gerais Extraordinária serão convocadas pelo Presidente da Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel ou pôr proprietários que representem pelo menos 10% do total de proprietários, mediante carta enviada pelo correio ou protocolada ou telegrama.

Parágrafo 1º - As Assembleias Gerais Extraordinárias obedecerão às mesmas condições e normas referentes às Assembleias Ordinárias.

Parágrafo 2º - Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto (até 10 dias), quando houver comprovada urgência;

Parágrafo 3º - Compete às Assembleias Gerais Extraordinárias:

1) deliberar sobre a matéria de interesse geral do Residencial Estância São Manoel;

2) decidir, em grau de recurso, os aumentos de despesas extraordinárias que tenham sido efetuadas pelo presidente a Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel;

3) demais matérias constantes da ordem do dia ou assuntos que tenham sido propostos por escrito, mediante protocolo na sede da Administração da Associação Organizadora e Administradora São Manoel, por qualquer proprietário com 10 (dez) dias de antecedência da data da Assembleia.



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



Cláusula 7º. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com presença de proprietários que representem $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos votos dos proprietários de lotes, e em Segunda convocação com qualquer numero.

Cláusula 8º. Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias os resultados das votações será computados pôr maioria simples votos e calculados sobre o número de presentes à vista do "Livro de Presença", pôr todos assinado, salvo no parágrafo único desta cláusula e quanto a matéria, pôr lei, exigir maioria qualificado pôr unanimidade.

Parágrafo Único: Será exigida a maioria qualificada nos seguintes casos:

- 1) será exigida a maioria de $\frac{3}{4}$ (três quartos) do somatório dos proprietários de lotes para casos de destituição do presidente da Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel ou promover alterações no presente regimento interno, casos em que a Assembleia deverá ser especialmente convocada, com expressa ciência aos proprietários;
- 2) será exigida a maioria simples dos proprietários presentes para aprovar a realização de benfeitorias meramente voluptuárias;
- 3) será exigida a unanimidade para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos proprietários;

Parágrafo Único: Dentro de quinze dias que se seguirem a Assembleia, o presidente da Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel enviará cópia da ata registrada ou protocolada para sede, escritórios de recebimentos.

Cláusula 9º. Das Assembleias Gerais e Extraordinárias serão lavradas atas em livro próprio aberto, encerrado e rubricado pelo presidente da sociedade, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos proprietários presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as declarações de voto quando dissidentes.

Capítulo V – DA ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 10º. A administração do Residencial Estância São Manoel será exercida pelo presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel eleito pôr maioria absoluta de votos.



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora
CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

OFICIAL REG. CIVIL E JURÍDICA
Registrado, Digitalizado e Microfilmado
nº 38.642
conforme o selo aposta neste documento
CARTÃO DE REGISTRO DO RIO PRETO - SP.

Parágrafo 1º: O mandato do presidente da Sociedade será de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser reeleito pôr mais de um período.

Parágrafo 2º: O presidente poderá ser destituído pôr deliberação da maioria qualificada de $\frac{3}{4}$ (três quartos) diante do fato grave, devendo para tanto, haver convocação extraordinária de Assembleia.

Cláusula 11º. Ao Presidente além das funções decorrente de seu cargo, compete:

- 1) Superintender pessoalmente, ou pôr intermédio de proposto, a administração geral do Residencial Estância São Manoel, observando e fazendo observar o Estatuto e o Regimento Interno, no que será assistido, no local, pelo administrador ou zelador, ou quem suas vezes fizer;
- 2) Nomear, administrar, contratar e demitir, em nome da "Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel" os empregados e pessoal contratado da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, fixando-lhes os vencimentos dentro das verbas aprovadas no orçamento do exercício.
- 3) Distribuir, pessoalmente, ou através de proposto, o serviço e promover a sua fiscalização;
- 4) Autorizar as cotas mensais ou outras contribuições dos proprietários dos lotes da Estância São Manoel, autorizar o recebimento através de meios legais;
- 5) Ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente, pessoalmente ou pôr intermédio de profissional habilitado, se o caso comportar e adquirir o que necessário for, inclusive contratar pessoal especializado para tais serviços;
- 6) Manter a escrituração, a contabilidade, arquivos e os livros próprios da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel e do loteamento (livros de atas, de presença e de ocorrências) sempre a disposição de proprietários;
- 7) Apresentar, pôr ocasião da reunião anual, as contas referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos comprovantes e documentos;
- 8) Cumprir e fazer cumprir as deliberações dos proprietários;
- 9) Convocar Assembleias Gerais Ordinárias com a necessária antecedência, pôr telegrama ou carta registrada e as outras conforme as circunstâncias;
- 10) Contratar o seguro de incêndio das construções e instalações de uso comum, e também outros tipos de seguro que for necessário, em companhias idôneas, a seu critério, sempre através de orçamentos aprovados em assembleias;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

OFICIAL REG. CIVIL P. JURÍDICA
Registrado, Digitalizado e Microfilmado
nº 38.642
Esta apostila neste documento
DO RIO PRETO - SP.

11) Manter no local próprio, um livro de ocorrências, confiando-o ao zelador ou preposto para nele serem registradas quaisquer anormalidades, assim como inserir observações, pareceres e reclamações de proprietários;

12) Zelar pela limpeza e conservação das construções, benfeitorias e melhoramentos das áreas comuns (setor de serviços, recreação e das faixas de segurança);

13) Zelar pela conservação e limpeza das ruas de acesso enquanto a municipalidade não o fizer e proceder de forma a executar os serviços de ajardinamento aprovados em Assembleia, mantendo sempre limpas e desimpedidas as áreas comuns, promovendo a fiscalização geral em todo o loteamento.

14) Fica vetado ao presidente o uso da denominação social (Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel) em assuntos alheios a ela, tais como, avalizar, dar endosso, carta de fiança, abonar documentos de qualquer especial para terceiros e em negócios estranho à sociedade;

15) Somente em conjunto com o Tesoureiro, o Presidente poderá assinar cheques para qualquer movimentação financeira da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel;

16) O Presidente e seu respectivo Tesoureiro devem declarar que não estão incurso em nenhum dos crimes que impeçam de exercer atividades financeiras;

17) Da Remuneração da Diretoria, conforme disposto no Artigo 27 do Estatuto:

17.1) Remuneração do Presidente, no valor mensal de 01 (um) Salário Mínimo Paulista vigente;

17.2) Remuneração do Vice-Presidente, no valor de 50 % (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Paulista vigente;

17.3) Remuneração do Tesoureiro, no valor de 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Paulista.

18) O Presidente, o Vice-Presidente e Tesoureiro em exercício da Associação, terão direito à isenção da taxa de manutenção, até o final de seu mandato.

Cláusula 12º. O Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel fica investido como procurador dos proprietários com poderes especiais de representação ativa e passiva, em juízo ou fora dele, inclusive repartições públicas federais, estaduais e municipais, para o exercício exclusivo e especial de todas as funções previstas neste regimento, podendo contratar advogados e peritos, fixar honorários, servindo este regimento de procuração substabelecível.



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

Cláusula 13º. Os proprietários pagarão a Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, cada qual correspondente ao seu coeficiente de participação das despesas e encargos comuns, orçados e aprovados pela Assembleia Geral em cada exercício, durante os 24 (vinte e quatro) meses.

Parágrafo Único: O Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel poderá emitir cobranças relativamente ao rateio das despesas do Residencial Estância São Manoel.

OFICIAL REG. CIVIL E JURÍDICA
Registrado, Digitalizado e Microfilmado

nº 38.642

conforme etiqueta aposta neste documento
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

Cláusula 14º. Normas gerais da Administração:

- 1) Somente ingressarão no Residencial Estância São Manoel seus moradores ou proprietários, além dos empregados e prestadoras de serviços estes de que previamente cadastrados e identificados junto à portaria, bem como autorizados pelos proprietários com crachá de identificação;
- 2) Cabe ao zelador, ou a quem suas vezes fizer, vetar a entrada nas áreas comuns da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, a pedintes, vendedores, ambulantes, pessoas alcoolizadas ou escandalosas e indecorosas.
- 3) A Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel a zeladoria ou administração, não assumem responsabilidades por quebra de objetos, desvios, furtos, ou roubos que em qualquer ocasião os proprietários ou ocupantes e qualquer titulo, nem pelo que for confiado aos empregados ou por danos e acidentes que venham a sofrer quaisquer pessoas dentro do loteamento, devendo o proprietário ou vítima, procurar os Órgãos Públicos competentes.
- 4) As reclamações deverão constar do livro de ocorrências na administração, devendo serem confirmadas por escrito e por carta registrada ou contra recibo ao presidente;

Capítulo VI – DAS DESPESAS

Cláusula 15º. Constituem despesas comuns do loteamento e da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel e que deverão ser suportadas por todos os proprietários, no loteamento Estância São Manoel, na proporção de suas respectivas propriedades:

- 1) As obras de manutenção e conservação das instalações, das áreas comuns, e vias públicas;



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



- 2) A remuneração dos prepostos;
- 3) As relativas ao pagamento de empregados e serviços;
- 4) As despesas de água e luz consumidas nas áreas comum;
- 5) As despesas com limpeza, remoção de lixo e serviços que competem ao Serviço Público e que estejam sendo executado por ele.

Cláusula 16º. As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os proprietários, no prazo de 30 dias a contar da realização da Assembleia Geral ou Extraordinária que as autorizar, salvo, se a própria Assembleia estabelecer prazo ou rateio diferente.

Cláusula 17º. Ficarão a cargo exclusivo de cada proprietário as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa. O proprietário será notificado para proceder ao ressarcimento dos danos causados. Se após 30 (trinta) dias, da notificação o proprietário não ressarcir os danos, a Associação Organizadora e Administradora, realizará os serviços necessários e procederá a cobrança via boleto e judicial se for o caso.

Parágrafo Único: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão ou ato de trabalhos ou reparos na sua unidade autônoma, ou por culpa aquiliana nos termos da lei Civil.

Cláusula 18º. O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia geral. O "déficit" verificado será reatado entre os proprietários e arrecadado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da Assembleia Geral, tudo nas devidas proporções. O presidente só poderá assumir gastos a serem pagos durante sua gestão.

Capítulo VII – DAS PENALIDADES

Cláusula 19º. Os proprietários que não pagarem suas contribuições para as despesas comuns até 30 (trinta) dias após a data do vencimento ficará sujeito a multa de 2% sobre o montante em atraso, mais 1% de juros de mora ao mês, ficando desde já convencionado que, para efeitos jurídico, tal dívida poderá ser cobrada por saque à vista, contra o devedor, seguido de protesto; poderá ainda a Sociedade Organizadora e Administradora Estância São Manoel, através do seu Presidente, se assim preferir, ajuizar ação executiva, nos termos do art. 784, incisos VIII e X, e art.785, ambos do Novo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015, servindo como Título Executivo Extrajudicial o presente Regimento Interno, acompanhado da conta corrente ou extrato de conta comprobatória da dívida do rateio das despesas, de cópia da ata da Assembleia Geral que autorizou a despesa ou crédito,



ou aprovou orçamento, e balancete mensal contendo a relação das despesas e demais encargos.

Parágrafo Único: Fica estabelecido que os débitos não pagos sofrerão, além da multa de 2% (dois por cento), os juros Legais, correção monetária segundo os índices do Governo Federal.

Cláusula 20º. Além das penas cominadas por lei, fica estabelecido ainda ao proprietário que, transitória ou eventualmente, infringir qualquer clausula deste Regimento Interno, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, ficará sujeito à multa correspondente até 01 (um) Salário Mínimo Paulista vigente da época, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais que o seu ato comportar, será notificado e após ser-lhe-á aplicada esta cláusula.

Parágrafo 1º: A multa será aplicada em dobro em casos de reincidência;

Parágrafo 2º: A multa será imposta e cobrada pelo Presidente da Associação Organizadora e Administradora Estância São Manoel, podendo o interessado recorrer à Assembleia Geral, nos termos da Clausula 6º, parágrafo 3º, Item 3.

Parágrafo 3º: Fica instituído o Conselho de Ética, que será eleito em Assembléia Geral, cuja função será fiscalizar possíveis fraudes e injúrias, bem como as clausulas aplicadas neste capítulo VII.

Parágrafo 4º: Em caso de cobranças via judicial, serão as mesmas acrescidas do percentual de 20% (vinte por cento) do valor da dívida devidamente atualizada, a título de honorários advocatícios, sem prejuízo da cobrança com as custas e despesas processuais.

Capítulo VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Cláusula 21º. O presente regimento interno que sujeita todo ocupante, ainda que eventual do Residencial Estância São Manoel, ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores à título universal ou singular, e somente pode ser modificada pelo voto do $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos que o forem ao tempo da alteração.

Parágrafo 1º: Os casos omissos neste regimento serão tratados, deliberados e resolvidos em Assembleia Geral ou Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada.

Parágrafo 2º: Uma cópia deste Regimento Interno será afixada em lugar visível, na sede e nos locais de recebimentos.



Estância São Manoel

Associação Organizadora e Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

Parágrafo 3º: Fica eleito o Foro da Comarca de São José do Rio Preto para solucionar quaisquer litígios decorrentes dos dispositivos deste Regimento Interno, assim como, para proceder ajuizamento de ações de cobranças, execuções e tudo o que for necessário.

São José do Rio Preto, 25 de Março de 2018.

OFICIAL REG. CIVIL E JURÍDICA
Registrado, Digitalizado e Microfilmado


nº 38.642

conforme etiqueta aposta neste documento
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.


RENATO TALHA FERRO
Rg. 24.696.611-7 e CPF: 121.634.768-98
Presidente


JOÃO DA COSTA MACHADO
Rg. 12.527.525-0 e CPF: 477.914.388-87
Vice-Presidente


PEDRO SIDNEI MARTINS
Rg. 9.508.891 e CPF: 030.998.368-18
Tesoureiro


EVANDRO MARCOS TÓFALO
OAB/SP 302.545
Advogado