

# ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO NEOS



Preâmbulo .....	2
CAPÍTULO I – Denominação, Sede, Natureza, Finalidade e Duração.....	2
CAPÍTULO II – Cotas Patrimoniais .....	3
CAPÍTULO III – Quadro Associativo .....	4
CAPÍTULO IV – Órgãos da Administração .....	5
CAPÍTULO V – Assembleia.....	5
CAPÍTULO VI – Comissão de Representantes .....	6
CAPÍTULO VII – Fonte de recursos .....	7
CAPÍTULO VIII – Execução da obra.....	9
CAPÍTULO IX – Exclusão, substituição, falecimento e desistência de associado .....	10
CAPÍTULO X – Dissolução .....	12
CAPÍTULO XI – Disposições Gerais .....	13

NEOS



## Preâmbulo

Considerando o objetivo comum de reunir esforços, formando um condomínio fechado para a construção de um Edifício no imóvel especificado neste *Estatuto*, através da criação da presente associação, bem como também considerando que as regras que regulam esta associação já foram prévia e devidamente discutidas entre os associados, estes, amparados nos princípios da verdade, lealdade, probidade e boa-fé, ora estabelecem o presente *Estatuto*, cujas regras aqui dispostas regularão a execução do referido Edifício, vigendo para os associados que ora participam da criação desta associação, assim como para todos os demais associados que vierem futuramente a associar-se.

## **CAPÍTULO I – Denominação, Sede, Natureza, Finalidade e Duração**

**Art. 1º:** A ASSOCIAÇÃO PRÓCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO NEOS, com sede na Rua Augusto Ribas, distante 13,70 (treze vírgula setenta metros) da Rua Marechal Deodoro, Centro, cidade de Ponta Grossa/PR, identificada como “Associação Proconstrução do Edifício Neos”, constitui-se em uma associação civil, sem fins lucrativos.

**Parágrafo Único:** O endereço para correspondência ou quaisquer notificações e intimações da Associação é o da Rua Coronel Bitencourt nº 177, sala nº 04, Centro, CEP: 84.010-290, cidade de Ponta Grossa/PR.

**Art. 2º:** A presente associação tem por objetivo a união de esforços visando à construção de um edifício no imóvel adiante especificado, o que será executado pelo regime de “construção por administração” (ou *a preço de custo*), a símile do que prevê o art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/1964.

**Parágrafo Primeiro:** O edifício será executado no imóvel objeto da Matrícula nº 4.210 do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, cuja respectiva localização é perfeitamente conhecida por todos os associados, bem como todos os demais dados característicos constantes do referido título dominial, que ficam fazendo parte integrante deste *Estatuto* como anexo.

**Parágrafo Segundo:** Conforme o *Projeto Arquitetônico Preliminar* já aprovado, de acordo com o Alvará de Construção nº 499-A de 29/06/2020 – o qual é do pleno conhecimento de todos os associados e já tendo sido por todos previamente aprovado, sendo inclusive anexo ao presente estatuto – o edifício terá área construída estimada de 11.250,54 m<sup>2</sup> (onze mil, duzentos e cinquenta metros quadrados e 54 centímetros quadrados), com unidades para fins residenciais.

**Art. 3º:** Por tratar-se de construção por administração, em terreno adquirido mediante permuta por cotas – nos termos da *Planilha de Cotas e Unidades*, anexa –, apenas os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES ficarão responsáveis pelo custeio total da obra na proporção também definida na *Planilha de Cotas e Unidades*, uma vez que serão responsáveis pelo custeio da construção de todas as unidades de área construída, inclusive as destinadas ao pagamento da permuta com a ASSOCIADA PROPRIETÁRIA do terreno e do ASSOCIADO ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Único:** Pela permuta a ASSOCIADA PROPRIETÁRIA receberá o percentual de 13,822% (treze vírgula oitocentos e vinte e dois por cento) ou 1555,05000m<sup>2</sup> de área total da obra, sendo que 12,360% (doze vírgula trezentos e sessenta por cento) ou 1390,56682m<sup>2</sup> serão recebidos a título de permuta e 1,462% (um vírgula quatrocentos e sessenta e dois por cento) ou 164,48318m<sup>2</sup> deverão ser pagos em dinheiro pelos Associados Proprietários a Associação.



**Art. 4º:** As características internas de cada uma das futuras unidades autônomas, assim como os padrões de acabamento interno, externo e os das áreas comuns inerentes ao edifício estão especificadas no *Memorial Descritivo* em anexo.

**Parágrafo Único:** Os associados não poderão realizar nenhuma modificação nas unidades autônomas, devendo o edifício ser executado exatamente dentro do *Projeto Arquitetônico* e *Memorial Descritivo* anexos, salvo imperativas necessidades de pequenas alterações, por razões técnicas, devidamente comprovadas pela administradora e previamente aprovadas pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, exceto opções de personalização indicadas pela Administradora até prazo máximo também a ser definido pela administradora, se houver.

**Art. 5º:** A presente associação tem objeto determinado no art. 2º, iniciando-se na data de sua constituição e finalizando-se quando da conclusão das obras do edifício em questão e de sua regularização documental (averbação da obra, instituição e especificação do condomínio, regularização imobiliária, etc).

**Parágrafo Único:** Não obstante o termo inicial de sua duração iniciar-se com a constituição da associação, esta ratifica e subrroga-se em todos os atos anteriormente praticados e que visaram a sua constituição.

**Art. 6º:** Por questões de segurança, as partes de comum acordo estabelecem que não serão permitidas visitas ao canteiro de obras, por nenhum dos associados, engenheiros ou arquitetos de sua confiança, sem prévio agendamento, sempre atendendo a disponibilidade e as normas de segurança da obra.

## CAPÍTULO II – Cotas Patrimoniais

**Art. 7º:** A associação é formada por 158 (cento e cinquenta e oito) *cotas patrimoniais* de participação da associação, sendo que cada uma delas corresponde, nos termos deste *Estatuto*, às unidades autônomas do edifício a ser construído.

**Parágrafo Primeiro:** As cotas patrimoniais relativas a cada uma das unidades do Edifício estão especificadas na *Planilha de Cotas e Unidades* em anexo, nas seguintes classes:

- a) Classe A: vaga de garagem;
- b) Classe B: unidades de apartamentos;

**Parágrafo Segundo:** Fica estabelecido que as frações e metragens de cada unidade autônoma posteriormente poderão ser recalculadas, por necessidades técnicas (por exemplo, face ao projeto estrutural), quando então poderão sofrer pequenas variações, para mais ou para menos, sendo que tais variações nunca poderão exceder a 5% (cinco por cento) da área total inicialmente prevista.

**Parágrafo Terceiro:** É permitido o condomínio de cotas patrimoniais com, no máximo, até 3 (três) pessoas, que indicarão apenas uma delas como representante de todos para todos os efeitos. Nesse caso, ficarão essas pessoas solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes da titularidade da(s) referida(s) cota(s) patrimonial(is) e também solidariamente titulares dos direitos dela(s) decorrente(s).

**Parágrafo Quarto:** Os associados condôminos de cota(s) patrimonial(ais), conforme especificado no parágrafo anterior, serão conjuntamente identificados na *Planilha de Cotas e Unidades*.

**Parágrafo Quinto:** Todas as cotas patrimoniais ficam gravadas com cláusula de impenhorabilidade por créditos de terceiros, somente podendo tais cotas patrimoniais ser penhoradas por dívidas dos associados para com a própria associação.



**Art. 8º:** O valor do conjunto de todas as cotas patrimoniais corresponde ao custo total da construção do Edifício, o qual é estimado nessa data pelo *Orçamento de Custo da Obra Preliminar* em anexo.

**Parágrafo Primeiro:** Todos os associados declaram plena ciência de que o valor das cotas patrimoniais é apenas uma estimativa, até porque ainda não foram elaborados todos os projetos complementares imprescindíveis a uma perfeita composição de todos os custos específicos à execução dos projetos de construção do Edifício.

**Parágrafo Segundo:** Todos os associados declaram sua plena ciência de que os valores previstos no *Orçamento de Custo da Obra Preliminar*, assim como a estimativa do preço do metro quadrado construído dele derivado, são meras estimativas, podendo variar para mais ou para menos, consoante a variação dos custos específicos da obra.

**Art. 9º:** A estimativa do custo total da obra será semestralmente revista pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES em conjunto com o ASSOCIADO ADMINISTRADOR, devendo esse elaborar as revisões de orçamentos para serem analisadas e aprovadas pela referida comissão, para tanto considerando-se as necessidades específicas de insumos e a variação do preço da mão-de-obra necessários à construção do Edifício.

**Parágrafo Único:** A revisão semestral do orçamento não necessitará de aprovação em assembleia, devendo ser aprovada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES e comunicada aos demais associados.

**Art. 10:** Havendo apuração por parte da Receita Federal, ao final da construção, no que tange à complementação de recolhimentos previdenciários (INSS) derivados da mesma, tais valores serão de responsabilidade exclusiva dos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES, bem como todos os custos financeiros da obra.

**Parágrafo Único:** Todos os associados declaram sua plena ciência de que o pagamento integral das contribuições previdenciárias devidas pela construção e a obtenção da respectiva CND da obra (certidão negativa de débitos) é essencial para que seja possível a regularização documental do Edifício (averbação da construção na matrícula do imóvel, a instituição e a especificação do condomínio edilício e os consequentes atos de transferência da propriedade – escritura pública – das unidades autônomas aos associados).

### CAPÍTULO III – Quadro Associativo

**Art. 11:** São requisitos para a admissão do associado:

- ser pessoa jurídica legalmente constituída ou pessoal natural, maior e plenamente capaz;
- preencher ficha cadastral, com todas as informações necessárias, inclusive quanto à capacidade financeira para assumir a condição de associado, bem como fornecer toda a documentação, mesmo fiscal, que lhe for solicitada.

**Art. 12:** O quadro associativo da presente associação é composto das seguintes categorias de associados:

- Associado Proprietário:** categoria exclusiva do associado que contribuirá com a propriedade do imóvel onde será construído o edifício, o qual, via de regra, não contribuirá com valores monetários para a construção do edifício, mas, sim, com o próprio imóvel onde o edifício será construído;

- b) **Associado Contribuinte:** categoria exclusiva do associado que contribuirá com os valores monetários para o custeio integral da construção do edifício, através do pagamento dos rateios necessários;
- c) **Associado Administrador:** categoria exclusiva do associado que contribuirá com os serviços de administração da obra e, em contraprestação, receberá cota(s) patrimonial(ais) da associação, o que será definido por ocasião da Assembleia de constituição.

**Parágrafo Primeiro:** A admissão do associado é feita em caráter personalíssimo, ou seja, em razão da pessoa do associado, razão pela qual não é permitida qualquer forma de cessão ou transferência da titularidade de cotas patrimoniais, salvo nas hipóteses expressamente previstas neste Estatuto.

**Parágrafo Segundo:** A responsabilidade de todos os associados é restrita a proporção de suas respectivas cotas patrimoniais (Fração de Pagamento), salvo no caso previsto no art. 22, parágrafo quarto *infra*.

**Art. 13:** As cotas patrimoniais ainda sem titularidade, conforme identificadas na *Planilha de Cotas e Unidades*, poderão ser assumidas por interessados em integrar a associação, cuja “proposta de admissão” seja prévia e devidamente aprovada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, a qual, sempre agindo no melhor interesse da associação, e desde que atendidos os requisitos para a admissão do associado, aceitará ou não tais propostas.

**Parágrafo Primeiro:** Os interessados deverão assinar uma “proposta de admissão” (por instrumento particular) na qual manifestarão o desejo de assumir determinada(s) cota(s) patrimonial(ais), devendo no mesmo ato declarar aceitar total e incondicionalmente todos os termos deste *Estatuto*, a composição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES bem como todas as deliberações dessa e das assembleias que eventualmente já tenham sido realizadas, apresentando ainda todos os documentos que lhes forem exigidos.

**Parágrafo Segundo:** Em havendo a aceitação da “proposta de admissão” pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, o interessado ingressará na associação, ficando de plano subrogado em todos os direitos e obrigações decorrentes do presente Estatuto e todas as demais regras da associação.

## CAPÍTULO IV – Órgãos da Administração

**Art. 14:** São órgãos de administração da associação:

- a) Assembleia;
- b) Comissão de Representantes.

## CAPÍTULO V – Assembleia

**Art. 15:** Para tratar dos interesses da associação, os associados poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos dos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos, salvo quando previsto neste Estatuto um *quorum* qualificado.

**Parágrafo Primeiro:** A assembleia é o órgão deliberativo supremo da associação, exercendo as suas atribuições legais e estatutárias, e reunir-se-á sempre que for necessário, mediante convocação, na qual constarão expressamente a indicação do horário e local da sua realização e a pauta de assuntos a serem objeto de deliberação.

**Parágrafo Segundo:** A convocação da assembleia será feita mediante a publicação de edital em jornal de circulação local, podendo também ser enviada via e-mail para o endereço eletrônico dos associados, sempre com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data designada.

**Parágrafo Terceiro:** É da responsabilidade exclusiva de cada associado fornecer e manter o seu endereço eletrônico devidamente atualizado junto à associação, bem como acessá-lo regularmente, devendo comunicar, por escrito, qualquer alteração do mesmo.

**Parágrafo Quarto:** A assembleia poderá ser convocada por deliberação da maioria dos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, por assinatura dos associados que representem a titularidade de pelo menos um 1/5 (um quinto) das cotas patrimoniais, ou ainda pelo(s) Associado(s) Administrador(es).

**Art. 16:** A assembleia instalar-se-á em primeira chamada com a presença de, no mínimo, metade dos associados, e com qualquer número, em segunda chamada, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do ASSOCIADO ADMINISTRADOR, quando convocante, e pelo menos, com metade dos associados que a tenham convocado, se for o caso. As chamadas aqui previstas deverão ter um intervalo de no mínimo 30 (trinta) minutos uma da outra.

**Parágrafo Único:** Na assembleia os votos dos Associados serão proporcionais às respectivas cotas patrimoniais.

## CAPÍTULO VI – Comissão de Representantes

**Art. 17:** Os associados constituirão, na assembleia de fundação da associação, uma COMISSÃO DE REPRESENTANTES, a qual será composta de 6 (seis) associados, sendo que 3 (três) deles serão membros efetivos (um como Presidente para representação perante órgãos públicos) e os outros 3 (três) serão membros suplentes, eleitos por ordem de substituição.

**Parágrafo Primeiro:** Os membros efetivos da COMISSÃO DE REPRESENTANTES e os seus suplentes exerçerão o cargo por todo o período de duração da associação, ou até que sejam substituídos ou destituídos do cargo.

**Parágrafo Segundo:** Em havendo a impossibilidade de qualquer dos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES participar da mesma, este(s) será(ao) substituído(s), de forma provisória, pelo(s) suplente(s) na seguinte ordem: inicialmente o primeiro suplente e, depois, o segundo suplente assim sucessivamente.

**Parágrafo Terceiro:** A substituição permanente de membro efetivo por um dos membros suplentes será feita mediante simples *Termo de Substituição e Posse*, a ser assinado pelos demais membros efetivos remanescentes, pelo suplente substituto e, ainda, se possível, pelo membro efetivo substituído, documento este que deverá ser levado a registro junto ao cartório competente.

**Art. 18:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES eleita ficará plena e imediatamente investida dos poderes necessários para o exercício de suas atribuições, sendo dispensada a realização de instrumento público ou particular de mandato.

**Art. 19:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES, além das atribuições legais e das demais previstas neste Estatuto, exercerá também as seguintes atribuições:

- a) examinar os balancetes organizados pelo(s) Associado(s) Administrador(es) dos recebimentos e despesas da associação, aprová-los ou impugná-los, mediante a emissão de parecer, examinando a documentação respectiva;
- b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- c) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

- d) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos associados e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da associação e ao andamento da construção;
- e) semestralmente rever o *Orçamento de Custo da Obra* em conjunto com o(s) Associado(s) Administradores;
- f) fazer todas as contratações que se fizerem necessárias para a execução da construção do Edifício, a qual fica autorizada a outorgar mandato aos Associados Administradores, hipótese em que deverá prestar-lhe contas;
- g) outorgar mandato judicial e/ou extrajudicial para a representação e/ou defesa dos interesses do condomínio, perante quaisquer órgãos da administração pública, cartórios, e bem assim em qualquer das esferas e instâncias do Poder Judiciário;
- h) a seu exclusivo critério, agindo sempre segundo os melhores interesses da comunidade dos associados, autorizar expressamente – o que somente poderá ser feito por escrito – a cessão, transferência, ou qualquer outra forma de transmissão a terceiros da cota patrimonial de qualquer dos associados;
- i) assinar todo e qualquer documento necessário em nome da associação, podendo, para tanto, inclusive outorgar mandato ao ASSOCIADO ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer dos associados poderá solicitar à COMISSÃO DE REPRESENTANTES que lhe forneça informações sobre o andamento e a administração da obra.

**Parágrafo Segundo:** As decisões da COMISSÃO DE REPRESENTANTES obrigarão a todos os associados. Contudo, a assembleia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos associados, qualquer decisão da comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos, podendo, inclusive, por esse mesmo *quorum* qualificado, alterar a composição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Terceiro:** Será eleito pelos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES um presidente, o qual representará ASSOCIAÇÃO passiva e ativamente, perante foro judicial, órgãos de administração pública, cartórios, etc.

## CAPÍTULO VII – Fonte de recursos

**Art. 20:** Todos os recursos necessários ao atingimento do objetivo almejado pela associação (construção do edifício) serão fornecidos pelos associados, da seguinte forma:

- a) o ASSOCIADO PROPRIETÁRIO dará em pagamento das suas respectivas cotas patrimoniais o imóvel onde será construído o Edifício, o que fará através de uma escritura pública de transmissão do imóvel para a associação;
- b) os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES serão os únicos responsáveis pelo aporte de todos os recursos financeiros necessários ao custeio integral da construção do Edifício, o que deverão fazer em pagamento das suas respectivas cotas patrimoniais;
- c) o ASSOCIADO ADMINISTRADOR contribuirá com os serviços de administração da obra, os quais estão definidos nesse Estatuto, o que fará como pagamento das suas respectivas cota(s) patrimonial(ais), o que será definido por ocasião da Assembleia de constituição.

**Art. 21:** A escritura de transmissão a que se refere a alínea “a” do artigo anterior deverá ser outorgada pelo ASSOCIADO PROPRIETÁRIO pelo valor a ser definido em conjunto por ele com a Associação, no caso de divergência deverá ser utilizada a avaliação da Prefeitura Municipal para recolhimento do ITBI.



**Parágrafo Primeiro:** As cotas patrimoniais do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, independentemente do valor que constar na escritura de transmissão, serão relativas às unidades especificadas na *Planilha de Cotas e Unidades*.

**Parágrafo Segundo:** As despesas de escritura, ITBI e registro da transmissão em questão deverão ser custeadas pela associação, ficando exclusivamente a cargo do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO os tributos decorrentes de eventual lucro imobiliário (ganho de capital) ocorrido nessa transmissão.

**Parágrafo Terceiro:** O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO deverá receber, ao final, as unidades referentes às suas cotas patrimoniais, devidamente acabadas nos termos do *Memorial Descritivo* vigente neste ato. Assim, se no futuro vier a ser alterado o *Memorial Descritivo* de modo a importar num aumento do orçamento, esse aumento específico também deverá ser custeado proporcionalmente pelo ASSOCIADO PROPRIETÁRIO.

**Art. 22:** Os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES, por serem os únicos responsáveis pelo aporte dos valores necessários à construção do Edifício, deverão ratear entre si, proporcionalmente à suas cotas patrimoniais, o custo de construção das unidades do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO e do(s) ASSOCIADO(S) ADMINISTRADOR(ES), conforme os percentuais constantes da *Planilha de Cotas e Unidades*, em anexo.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento do valor dos rateios dos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES deverá ser feito mensalmente conforme o *Esquema de Rateio*, em anexo, ou outra forma que vier a ser definida por ocasião das revisões de orçamento estabelecidas pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES. Os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES poderão optar, quando da sua adesão à Associação, por esquema de rateios diversos do *Esquema de Rateio* – sem prejuízo das revisões de orçamento –, que não poderá ser alterado após a adesão.

**Parágrafo Segundo:** Os pagamentos ocorrerão de forma antecipada, a fim de provisionar as despesas da construção que ocorrerão durante os meses subsequentes, ou para constituir um fundo de caixa da associação a fim de suprir as despesas futuras já previstas.

**Parágrafo Terceiro:** Poderão ser emitidos boletos bancários para facilitar a operacionalização dos pagamentos, contudo, é obrigação do associado diligenciar junto a administração caso não receba o boleto. A falta do recebimento do boleto, portanto, não ensejará motivo para a falta de pagamento.

**Parágrafo Quarto:** As despesas de eventuais cotas patrimoniais que não tenham sido assumidas serão arcadas exclusivamente pelos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES, vez que já compõe o custo total da obra definido no *Orçamento de Custo de Obra Preliminar*. A Assembleia destinará o que será feito com tais cotas, ficando garantido a restituição dos valores efetivamente despendidos pelos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES na hipótese de venda, inclusive com ágio, se for o caso.

**Art. 23:** No caso de associados que ingressarem no curso da execução da obra, esses deverão, por ocasião da “proposta de admissão”, propor a forma pela qual pagarão os valores devidos dos rateios já realizados, devendo tal proposta ser aceita pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Único:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES não poderá aceitar propostas que possam gerar problemas de fluxo de caixa, nem de valores inferiores aos já pagos proporcionalmente pelos demais associados.

**Art. 24:** A(s) cota(s) patrimonial(ais) dos ASSOCIADOS ADMINISTRADOR e PROPRIETÁRIA e a(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s) a ela inerente(s), definida(s) na *Planilha de Cotas e Unidade*, teve (tiveram) por base o *Orçamento de Custo de Obra Preliminar*. Assim, se no futuro vier a ser

alterado o *Memorial Descritivo* de modo a importar num aumento do orçamento, esse aumento específico também deverá ser custeado proporcionalmente pelos ASSOCIADOS ADMINISTRADOR e PROPRIETÁRIO.

**Art. 25:** A partir de quando se fizer necessário, todos os associados, de todas as categorias, deverão ratear entre si, na proporção de suas cotas patrimoniais, as despesas inerentes à manutenção do Edifício já construído (ainda que não entregue nenhuma das unidades autônomas), tais como, limpeza, segurança, energia, água e saneamento, etc., cujos valores todos declaram ciência de que não foram incluídos no *Orçamento de Custo da Obra Preliminar*.

**Art. 26:** Se, por ocasião das revisões do *Orçamento de Custo da Obra*, realizadas pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES em conjunto com o ASSOCIADO ADMINISTRADOR, constatar-se a sua majoração em valor que demande a revisão também do esquema de rateio, o novo esquema será comunicado aos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data em que deverá ser implementado, sempre com vistas ao contínuo andamento da obra, nos termos do seu cronograma.

**Parágrafo Único:** Independentemente da revisão de orçamento acima prevista, fica desde já estabelecido que anualmente será aplicada à parcela do rateio a variação positiva do CUB-PR ou outro índice que melhor atenda a necessidade de reajuste do orçamento, a ser definido pela Comissão de Representantes, acumulado nos últimos 12 (doze) meses, a título de correção monetária. Sendo que o primeiro reajuste ocorrerá em janeiro de 2022.

**Art. 27:** Os recursos financeiros para a construção do Edifício serão depositados em uma conta bancária de titularidade da associação, que ficará sob administração exclusiva do ASSOCIADO ADMINISTRADOR, hipótese em que deverá prestar contas toda vez que lhe for solicitado, devendo, se necessária, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES outorgar a procuração para tanto. Até obtenção do CNPJ da Associação, os recursos financeiros ficarão depositados na conta corrente do ASSOCIADO ADMINISTRADOR.

**Art. 28:** O atraso no pagamento de quaisquer rateios fará incidir correção monetária pelo INPC do IBGE e juros de mora na ordem de 1% (um por cento) ao mês, e ainda, sem prejuízo da possibilidade de exclusão do associado na forma adiante prevista, multa moratória conforme os seguintes critérios:

- a) até 10 (dez) dias de atraso, uma multa na ordem de 5% (cinco por cento);
- b) a partir do décimo primeiro dia de atraso, uma multa na ordem de 10% (dez por cento).

**Parágrafo Único:** Os associados desde já expressamente autorizam a sua inclusão em quaisquer cadastros de proteção ao crédito no caso de atraso no pagamento de quaisquer valores inerentes ao rateio.

## CAPÍTULO VIII – Execução da obra

**Art. 29:** Para a execução das obras de construção do Edifício será(ão) contratada(s) empresa(s) Administradora(s), com know-how, que será(ão) responsável(eis) pela administração da obra, a(s) qual(is) ficará(ão) responsável(eis) técnica(s) pela administração da construção, conforme contrato de prestação de serviços a ser celebrado.

**Parágrafo Primeiro:** Poderá(ão) a(s) Administradora(s) ingressar(em) na associação na qualidade de ASSOCIADO(S) ADMINISTRADOR(ES), situação na qual a remuneração pelos serviços prestados, ou parte dela, será paga pela associação com cota(s) patrimonial(ais) relativas a unidades autônomas do Edifício.

**Parágrafo Segundo:** O contrato de prestação de serviços a ser celebrado com a(s) Administradora(s) estabelecerá os percentuais de remuneração que incidirão sobre o custo efetivo da obra, bem como se haverá, e qual será, a parte da remuneração em dinheiro e a parte da remuneração em cota patrimonial.

**Parágrafo Terceiro:** Não obstante o contrato que será celebrado, nos termos do parágrafo segundo desta Cláusula, fica previamente definido que o ASSOCIADO ADMINISTRADOR receberá(ão), a título de administração da obra, 18% (dezoito por cento) da área total da obra, a ser pago da seguinte forma:

- 13,232% em de área construída, conforme *Planilha de Cotas e Unidades*;
- 4,768%, a ser pago em dinheiro no decorrer da obra.

**Art. 30:** São atribuições do ASSOCIADO ADMINISTRADOR:

- administrar a construção da obra nos termos do *Projeto Arquitetônico* e do *Memorial Descritivo* anexos, bem como dos demais projetos inerentes;
- tomar todas as providências necessárias para o perfeito andamento da obra;
- apresentar, trimestralmente, à COMISSÃO DE REPRESENTANTES os balancetes referentes aos recebimentos e às despesas da associação;
- comunicar à COMISSÃO DE REPRESENTANTES qualquer informação relevante que deseje seja comunicada aos demais associados;
- quando necessário, convocar a assembleia;
- prestar contas sempre que for solicitado pela assembleia ou COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Primeiro:** A(s) Administradora(s) ficará(ão) investida(s) de plenos poderes de administração da execução da referida obra (o que será feito mediante mandato a ser outorgado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES), podendo, em nome da associação, efetivar toda e qualquer contratação necessária à execução da obra, admitir e demitir empregados, contratar o fornecimento de materiais, serviços especializados, mão-de-obra especializada, comprar e vender equipamentos, etc., sem exceção.

**Parágrafo Segundo:** A(s) Administradora(s) deverão seguir o *Cronograma* de execução da obra a ser apresentado à Comissão, ressalvadas as suas revisões.

**Parágrafo Terceiro:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES em conjunto com a(s) Administradora(s), semestralmente farão a revisão do *Cronograma* de execução da obra, o qual poderá ser justificadamente alterado tendo-se em vista as condições climáticas, dificuldades técnicas supervenientes, disponibilidade de insumos e mão-de-obra, recursos financeiros (fluxo de caixa), etc., o que deverá ser comunicado aos associados.

**Art. 31:** Concluída a execução da obra, a(s) Administradora(s) deverá(ão) fazer formalmente a sua entrega à Associação, esta representada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, ocasião na qual deverão ser discriminadas pormenorizadamente eventuais ressalvas e providências pendentes.

**Parágrafo Único:** Nessa mesma ocasião, deverá(ão) a(s) Administradora(s) prestar as contas finais da obra e de todos os mandatos recebidos da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, que emitirá parecer

a ser posteriormente submetido a assembleia a quem incumbirá, em última instância, a aprovação ou rejeição de tais contas.

## CAPÍTULO IX – Exclusão, substituição, falecimento e desistência de associado

**Art. 32:** Como um critério objetivo, sem prejuízo dos encargos moratórios estabelecidos anteriormente, no caso de atraso no pagamento de 3 (três) parcelas do rateio – quer das estabelecidas inicialmente ou quer das que eventualmente forem criadas posteriormente – a COMISSÃO DE REPRESENTANTES notificará o associado inadimplente para que, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, efetue a purgação da sua mora, sob pena de exclusão automática do associado inadimplente, respondendo pelo débito a(s) sua(s) cota(s) patrimonial(ais) e todos os direitos à ela inerentes, tudo na forma a seguir estabelecida.

**Parágrafo Primeiro:** Na hipótese acima prevista, se o débito não for liquidado no prazo de 10 (dez) dias, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES poderá desde logo promover a alienação de sua(s) cota(s) patrimonial(ais), em leilão público, anunciado segundo a praxe do leiloeiro oficial contratado para realizá-lo, e, naquilo que couber, de forma análoga ao previsto no art. 63 e seus parágrafos da Lei nº 4.591/1964.

**Parágrafo Segundo:** O lance mínimo para a arrematação da cota patrimonial em leilão público em primeira praça não poderá ser inferior ao valor já pago pelo ASSOCIADO no que tange à cota a ser leiloada, acrescidos dos rateios inadimplidos e respectivos encargos de mora incidentes até a data do leilão.

**Parágrafo Terceiro:** Em não havendo alienação da cota patrimonial em primeira praça, por ocasião da segunda praça, o valor já pago pelo ASSOCIADO CONTRIBUINTE inadimplente será reduzido em até 50% (cinquenta por cento), hipótese em que este percentual será abatido do eventual valor a ser restituído ao ASSOCIADO CONTRIBUINTE, nunca dos valores devidos à Associação, nos exatos termos do que permite o art. 63 da Lei 4.591/1964.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de leilão negativo, nos leilões posteriores, em segunda praça o lance mínimo nunca poderá ser inferior ao valor devido pela respectiva cota à Associação, acrescido dos encargos e despesas, de modo que a Associação jamais poderá sofrer qualquer prejuízo, sendo que este, se houver, será integralmente arcado pelo associação inadimplente.

**Parágrafo Quinto:** Nas hipóteses acima previstas, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES, desde já, por mandato irrevogável, fica plenamente investida dos poderes necessários para, em nome do associado inadimplente, efetuar a transferência da respectiva cota patrimonial ao arrematante, que ficará subrogado em todos os seus direitos e obrigações.

**Parágrafo Sexto:** Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos Terceiro e Quarto desta Cláusula, do valor apurado no leilão público, serão deduzidos o valor dos encargos legais e estatutários, bem como das despesas com a cobrança e a realização do leilão público (inclusive a comissão do leiloeiro). O valor que eventualmente restar será restituído ao associado inadimplente, podendo tal pagamento ser realizado mediante consignação extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil. Caso contrário, o associado inadimplente permanecerá obrigado pelo saldo devedor remanescente, se houver.

**Art. 33:** Poderá também ser excluído o associado que praticar qualquer ato contrário aos interesses da associação e ao andamento da construção do Edifício.

**Parágrafo Único:** Nesse caso, por tratar-se de um critério subjetivo, será assegurado ao associado o pleno direito de defesa, devendo a decisão final ser tomada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.



**Art. 34:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES, agindo no melhor interesse da associação, poderá autorizar – **o que somente poderá ser feito por escrito** – a cessão, transferência, ou qualquer outra forma de transmissão a terceiros da cota patrimonial de qualquer das categorias de associados, o que deverá ser feito obrigatoriamente por intermédio da assessoria jurídica da associação.

**Parágrafo Único:** Para que seja possível ao associado a transmissão da sua cota patrimonial, conforme estabelecido nesta cláusula, deverá ele estar regularmente em dia com o pagamento dos rateios eventualmente devidos e com todas as demais obrigações previstas nesse Estatuto.

**Art. 35:** Todos os associados expressa e reciprocamente renunciam a eventual direito de preferência na transmissão ou assunção de direitos sobre quaisquer das cotas patrimoniais da associação.

**Art. 36:** Em caso de morte do associado, ou qualquer outra forma de extinção quando tratar-se de pessoa jurídica, seus sucessores legais não serão automaticamente admitidos como associados, dependendo tal admissão de análise e aprovação expressa pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Único:** Em não havendo interesse dos sucessores no ingresso como associados, ou não sendo esses aprovados pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, proceder-se-á ao leilão extrajudicial da referida cota patrimonial, sendo que o valor apurado com a alienação será depositado extrajudicialmente ou judicialmente em favor do associado sucedido ou seus representantes, seguindo-se a mesma sistemática definida nesse Estatuto para o caso de exclusão por inadimplemento dos rateios.

**Art. 37:** Tendo em vista tratar-se de associação com objeto determinado (propósito específico), o ato de associação é irrevogável, razão pela qual não poderá o associado pretender unilateralmente retirar-se da associação, salvo hipótese de justa causa a ser apreciada judicialmente.

**Parágrafo Primeiro:** Em sendo judicialmente deferida a retirada do associado, a sua cota patrimonial ficará disponível para ser assumida por um terceiro (associado ou não).

**Parágrafo Segundo:** Os valores que o associado retirante houver pago à associação pela sua cota patrimonial ser-lhe-ão restituídos, sem correção monetária, somente ao final da obra.

## CAPÍTULO X – Dissolução

**Art. 38:** Após o atingimento de seu objetivo determinado (construção do Edifício), e após a completa regularização documental da obra (averbação da obra, instituição e especificação do condomínio, etc), será convocada uma assembleia específica para a dissolução da associação, ocasião na qual, se necessário, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES ou outra pessoa indicada será nomeada liquidante e definidas as suas atribuições.

**Parágrafo Primeiro:** Como efeito da dissolução da associação cada um dos associados receberá, em referência a(s) sua(s) cota(s) patrimonial(ais), a(s) unidade(s) autônoma(s) especificadas na *Planilha de Cotas e Unidades*.

**Parágrafo Segundo:** Se houver qualquer outro patrimônio de propriedade da associação que não as unidades autônomas do Edifício construído, esse patrimônio deverá ser rateado entre os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES, na proporção das suas respectivas cotas patrimoniais, como pagamento pelas contribuições que fizeram ao patrimônio da associação.



**Parágrafo Terceiro:** Nessa assembleia deverá ser apreciado o ~~parecer~~ da COMISSÃO DE REPRESENTANTES quanto à prestação final de contas e aos mandatos outorgados à(s) Administradora(s), aprovando ou rejeitando a prestação de contas da(s) Administradora(s).

**Art. 39:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES fica plenamente investida dos poderes necessários para operacionalizar a dissolução da associação, transmitindo a cada um dos associados a(s) sua respectiva(s) unidade(s) autônoma(s).

**Parágrafo Único:** Todas as despesas com essa transmissão decorrente da dissolução deverão ser suportadas diretamente por cada associado (escritura, Funrejus, Registro e inclusive tributos se incidirem), uma vez que as mesmas não fazem parte do *Orçamento*.

**Art. 40:** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a Assembleia de constituição da Associação, o ASSOCIADO ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, poderá concluir pela inviabilidade econômica do empreendimento imobiliário – cuja análise ficará a seu exclusivo critério –, situação que implicará obrigatoriamente na dissolução da Associação, obrigando-se todos os Associados a assinarem os documentos necessários para tanto.

**Parágrafo Único:** Na hipótese elencada no *caput* do art. 40, os valores já aportados pelos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES serão restituídos proporcionalmente às cotas patrimoniais deduzidas as despesas realizadas até o momento da dissolução, no prazo impreterível de 30 (trinta) dias.

## CAPÍTULO XI – Disposições Gerais

**Art. 41:** Todos os equipamentos, máquinas, ferramentas e quaisquer outros utensílios necessários à execução das obras serão adquiridos e/ou locados diretamente pela associação e às suas exclusivas expensas.

**Art. 42:** A associação responderá por todas as responsabilidades decorrentes direta ou indiretamente da execução do Edifício, sejam elas de natureza civil, trabalhista, tributária, administrativa ou quaisquer outras, salvo às responsabilidades inerentes as atividades próprias da(s) Administradora(s).

**Parágrafo Único:** Tal obrigação persiste mesmo que eventual responsabilidade seja imposta diretamente à(s) Administradora(s), a quem sempre ficará assegurado o direito de regresso, salvo se tratar-se de falha comprovada em suas obrigações para com a associação.

**Art. 43:** Todos os associados obrigam-se a assinar quaisquer documentos que se fizerem eventualmente necessários, desde já outorgando mandato irrevogável à COMISSÃO DE REPRESENTANTES para fazê-lo em seu nome em caso de omissão.

**Art. 44:** A transmissão da posse e a consequente ocupação das unidades autônomas do Edifício aos associados somente poderá ocorrer após a efetiva conclusão da obra, bem como depois de devidamente instalado o condomínio edilício, sempre mediante a assinatura de um “*Termo de Recebimento de Unidade*” no qual o associado formalmente deverá declarar o estado em que a recebe.

**Parágrafo Primeiro:** A transmissão da posse das unidades prevista no *caput* sempre estará condicionada a que o respectivo associado esteja em dia com suas obrigações inerentes aos rateios.

da construção e das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio edilício, esteja este instalado formalmente ou não.

**Parágrafo Segundo:** No caso de recusa do recebimento da unidade por qualquer dos associados, a(s) unidade(s) será(ão) entregue(s) à COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Art. 45:** O presente *Estatuto* poderá ser alterado mediante deliberação tomada em assembleia devidamente convocada para tanto, em cuja pauta expressamente conste a proposta de redação da alteração pretendida.

**Parágrafo Único:** Qualquer alteração do *Estatuto* dependerá de *quorum* qualificado de 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis dos associados, segundo a forma de cômputo estabelecido neste *Estatuto*.

**Art. 46:** Qualquer conflito ou litígio oriundo do presente *Estatuto*, inclusive no tocante à sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/1996, através da CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO CREA-PR.

Devidamente aprovado em Assembleia, o presente *Estatuto* segue assinado pelos associados.

Ponta Grossa/PR, 17 de setembro de 2021.

Associados:



1. ANA MARIA CARNEIRO MADALOZZO

2. ANTERO MACHADO DE MELLO NETO

3. SIMONE REIS DE MELLO

4. CASA LOTÉRICA MARTES LTDA

5. CONSTRUTORA BAZZI LTDA

6. EDUARDO ORIZZI DE OLIVEIRA

7. FABIANE PIMENTEL FADEL

LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA  
Advogado  
OAB/PR 76.735

NEOS

8. FRANCISCO HENRIQUE CALDEIRA

9. CARLOS CESAR WOZNIAKI

10. MARILIZE GULIN OLIVEIRA WOZNIAKI

11. HAMYLLE FERNANDA ROCHA

12. JACQUELINE STROMBERG

13. JOÃO ESTEFANO KASPRZAK

14. JOCELANE DA LUZ CARINEIRO LOBO

15. JOSÉ SANTOS BUENO

16. CELIA APARECIDA DOS SANTOS BUENO

17. JULIO CESAR STROMBERG

18. JEANINE VAZ STROMBERG

19. M. BARBOSA DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS EPP

20. MADALOZZO PARTICIPAÇÕES LTDA

21. MARCIA ADRIANE BUENO

22. MARCOS ROUBE BATISTA

23. MARCOS VINICIUS DO PRADO



LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA  
Advogado  
OAB/PR 76.735

**NEOS**

266031

24. NAHED BAZZI

25. PEDRO GUILHERME DEKKERS

26. VIVIANE PEREIRA DA SILVA DEKKERS

27. VILSON REUSE UNFRIED

28. LUCELIA APARECIDA SCHRAMM UNFRIED

LEANDRO KWiatkowski da Silva  
Advogado  
OAB/PR 76.735

29. LYCIO EDUARDO MONTEIRO HARTMANN

OFICIO DISTRIBUIDOR  
Titulos e Documentos e de Pessoas Juridicas  
4017/2021 Liv 44  
1 REG CIVIL PES JURID  
SELO Nº F986e.6Xq9I.jkWy0, Controle JQ88Y.ZfqrX



Acao..... ESTATUTO

PONTA GROSSA/PR, 15/10/2021 - 15:27:30  
Distribuidor Judicial

NATHALIA LIS WAGNER EMILIO  
ACQUILAR JURAMENTADA