ESTATUTO DA "ASSOCIAÇÃO RIO PARQUE"

SPE CV INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.686.522/0001-05, com sede na cidade do Rio de Janeiro – RJ, na Praia de Botafogo, nº 228, 16º andar e **CHL LXXVIII INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.689.703/0001-95, com sede na cidade do Rio de Janeiro – RJ, na Praia de Botafogo, nº 228, 16º andar, ambas as sociedades supra qualificadas são neste ato representadas por seus procuradores, denominadas coletivamente como "Associados Fundadores", considerando que são proprietárias das futuras unidades residências dos condomínios que compõem o "Rio Parque – Condomínio Bairro" e que pretendem os "Associados Fundadores", bem como futuros associados, cooperarem ativamente para a administração e manutenção da área comum denominada "Parque Carioca", resolvem, de comum acordo, constituir uma associação de moradores com base nas seguintes cláusulas:

CAPÍTULO I

Da Denominação, Descrição, Fins e Sede

Art. 1º - Fica constituída, no Município do Rio de Janeiro, RJ, uma associação civil, denominada "**Associação Rio Parque**", doravante designada, neste instrumento, apenas "**Associação**", a qual reger-se-á na forma da lei e do presente Estatuto, tendo prazo de duração indeterminado.

§ 1° - A **Associação** é fundada por iniciativa dos condôminos do conjunto de condomínios que constituirão o denominado "Rio Parque – Condomínio Bairro", situado na Estrada Adhemar Bebiano, nº 257, conforme "Ata de Assembléia de Constituição e Fundação" de "Associação Rio Parque", na qual os proprietários ali devidamente qualificados, representando mais de 2/3 (dois terços) dos proprietários das futuras unidades a serem entregues, deliberaram pela instituição da presente associação.

§ 2º - A **Associação** terá **sede** Estrada Adhemar Bebiano, nº 257, Del Castilho, Rio de Janeiro - RJ.

Art. 2° - O "Rio Parque – Condomínio Bairro" assim se caracteriza: com destinação mista, composto de condomínios independentes com unidades lojas, apartamentos residenciais e

uma área de lazer comum denominada "Parque Carioca". Os condôminos das unidades tipo loja não participam desta **Associação** e não terão acesso ao "Parque Carioca", sendo este destinado exclusivamente aos proprietários das unidades residenciais.

§ único – O "Rio Parque – Condomínio Bairro" será desenvolvido nos terrenos designados como lote 4 do PAL 47652 melhor descrito e caracterizado na matrícula 111.701 do 6º Serviço Registral do Rio de Janeiro, lote este sobre o qual está sendo

construído o condomínio América e pelos lotes resultantes do desmembramento e remembramento dos Lotes 1 e 2 do mesmo PAL melhores descritos e caracterizados nas matrículas 111.698 e 111.699 respectivamente do referido serviço registral, onde serão construídos os demais condomínios integrantes do "Rio Parque – Condomínio Bairro" que quando pronto apresentará a estrutura melhor caracterizada através da planta que segue como Anexo I da presente.

Art. 3º - A **Associação**, sem finalidades lucrativas nem objetivos políticos, terá por fins:

a) defender e representar, de uma maneira geral, os interesses do conjunto de associados;

b) prestar, mediante rateio dos respectivos custos entre os associados, serviços para o uso, conservação e limpeza das áreas que compõem o parque ("Parque Carioca") comum a todos os blocos que integram o "Rio Parque – Condomínio Bairro", observadas as disposições da Convenção de Condomínio de cada um deles, seja utilizado em prol e benefício de todos os condôminos do "Rio Parque – Condomínio Bairro";

c) realizar obras de manutenção, melhoria e aprimoramento dos serviços comuns em benefício de todos os associados, adquirindo os equipamentos necessários, obedecida a assembleia geral e o presente Estatuto;

§ único - O direito de utilização do "Parque Carioca" se dará em decorrência da futura instituição de usufruto em favor da Associação da parte do terreno que comporá o "Parque Carioca", conforme delimitação constante do Anexo II, cabendo a Associação a administração do mesmo.

CAPÍTULO II

Dos Associados, Seus Direitos e Deveres

Art. 4º - Serão membros da **Associação** todos os proprietários de unidades localizadas no "Rio Parque – Condomínio Bairro", sendo que, ao adquiri-las, lhes é dado ciência da associação, exceto as unidades do "Rio Mall" (lojas). .

§ único: Para as unidades comercializadas anteriormente a 26 de novembro de 2011, os proprietários deverão requerer seu ingresso. Para os demais, a associação é vinculada a aquisição da respectiva unidade, ou seja, decidindo-se por comprá-la, está compulsoriamente associado. Ressalta-se que todos benefícios aqui previstos estão vinculados à condição de associado. Decidindo por associar-se, a administração da Associação deverá notificar o respectivo condomínio para que o associado seja autorizado a fazer uso do "Parque Carioca", recaindo sobre o condomínio notificado nos termos desta cláusula, a obrigação de aplicar o disposto no parágrafo único do Art. 14º deste Estatuto Social.

Art. 5° - Em caso de promessa de venda ou de promessa de cessão de direitos aquisitivos de imóveis vinculados à **Associação**, o respectivo promissário, quando imitido na posse do bem, será o titular da condição de associado, assumindo os direitos e obrigações estipulados no presente.

§ único - Também em caso de usufruto, direito real de habitação ou similar, o titular de tal direito, e não o proprietário, será o associado.

Art. 6º - A condição de associado estará sempre indissoluvelmente ligada à unidade a que se vincula, não podendo ser transferida separadamente, de tal sorte que, alienada a unidade, a condição de associado poderá passar ao adquirente, assim como as obrigações e direitos a tanto inerentes.

.

Art. 7° - Os direitos dos associados serão indivisíveis em relação à **Associação**, que somente reconhecerá como titulares destes os moradores dos edifícios integrantes do "Rio Parque – Condomínio Bairro".

§ 1°- Em consequência do disposto acima, na hipótese de várias pessoas possuírem em condomínio um imóvel vinculado à **Associação**, todas poderão exercer os direitos aos mesmos inerentes.

Art. 8º - Aos associados, desde que quites com suas obrigações sociais, é assegurado o direito de utilizar os serviços que forem disponibilizados, a critério exclusivo da **Associação**.

§ 1° - Na hipótese de locação do imóvel pertencente ao associado, este obrigatoriamente transferirá a seu inquilino, enquanto perdurar a locação, os direitos e obrigações previstos neste estatuto, devendo dar notícia por escrito à **Associação** da locação efetuada.

§ 2° - A transferência de direitos ao inquilino, prevista no parágrafo anterior, não importa em transferência da titularidade das obrigações do associado perante a **Associação**, que continuarão a ser dele exigíveis.

§ 3° - Aos associados que não estejam quites com suas obrigações sociais, poderão seguir as sanções dispostas em Regimento Interno; ou com a proibição de utilização de espaços reservados, pagando ou não, sem necessidade de Regimento Interno;

Art. 9º - São deveres dos associados:

a) efetuar o pagamento das contribuições devidas à **Associação**, assim como das demais despesas em que incorrer frente a ela;

b) acatar as deliberações dos órgãos administrativos e especialmente da assembleia geral, zelando pela ordem dos trabalhos internos, assim como pela reputação e bom nome da **Associação**;

c) não tomar qualquer deliberação em nome da **Associação**, sem estar a isto autorizado, nem usar o nome desta para fins particulares;

d) manter comportamento compatível com a moral e os bons costumes, nas áreas por ela administradas ou mantidas.

Art. 10º - Os associados não respondem subsidiariamente pelas obrigações da **Associação.**

CAPÍTULO III

Patrimônio, Fontes de Receita e Despesas

Art. 11° – A **Associação** possuirá como patrimônio todos os bens que vierem a ser adquiridos pela **Associação** necessários a administração e manutenção do "Parque Carioca".

Art. 12° - A **Associação** terá as seguintes fontes de receita:

a) contribuições mensais;

b) contribuições extraordinárias;

c) doações;

Art. 13° - As contribuições mensais serão obrigatórias para todos os associados destinar-se-ão às seguintes finalidades:

a) custear os gastos administrativos com a manutenção da **Associação**;

b) custear as despesas necessárias à realização de suas atividades, previstas neste Estatuto;

c) custear os serviços a serem prestados pela **Associação** ao empreendimento, incluindo limpeza, segurança, jardinagem e conservação do parque;

d) custear as despesas extraordinárias que se façam necessárias, inclusive com a aquisição de novos bens, serviços ou benefícios que porventura se mostrem úteis ou necessários aos interesses comuns dos associados.

e) manter um fundo de reserva para eventualidades.

§ 1° - O valor das contribuições deverá ser fixado levando em conta o estrito atendimento das despesas acima, conforme orçamento elaborado pela Diretoria e referendado pela Assembléia Geral da **Associação**, após aprovação pelo Conselho Fiscal, sendo rateadas, igualmente, entre as unidades condominiais associadas dos empreendimentos já entregues.

§ 2° - Sempre que houver déficit orçamentário, poderá a Diretoria promover o respectivo rateio entre os associados.

Art. 14° - Elaborado o orçamento prévio, aprovado em assembleia, que será realizada até o mês de março de cada ano, destinado a fazer face às despesas geradas pela manutenção das áreas sob cuidados da **Associação**, devendo estas ser rateadas por todos os proprietários de unidades no "**Rio Parque – Condomínio Bairro**", sendo o valor da contribuição fixado mediante rateio das despesas entre cada uma das unidades de maneira uniforme.

§ único - Considerando a sua destinação, as contribuições devidas à **Associação** terão, para os adquirentes de unidades, natureza de encargo condominial, devendo constar a obrigação de seu pagamento em qualquer ato de transferência das unidades.

CAPÍTULO IV

Dos Órgãos Deliberativos e Administrativos

Art. 15° - São órgãos deliberativos e diretivos da **Associação**:

a) Assembléia Geral;

b) Diretoria;

c) Conselho Fiscal;

CAPÍTULO V

Da Assembléia Geral

Art. 16° "A Assembleia Geral é o órgão máximo da Associação e será realizada em um dos condomínios integrantes do "Rio-Parque Condomínio Bairro", ou na própria área destinada ao parque, com seus respectivos associados, que estejam em dia com suas obrigações".

Parágrafo único - As deliberações serão tomadas na proporção de um voto para cada cota de contribuição, podendo os associados se fazer representar por procuradores.

Art. 17° - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, dentro dos quatro primeiros meses do exercício, e extraordinariamente sempre que for convocada, pela Diretoria, ou por associados que representem pelo menos 1/5 (um quinto) dos votos da **Associação**.

Art. 18° - A convocação para a assembleia se fará por cartas protocolizadas aos associados, ou com aviso de recebimento, com antecedência mínima de cinco dias úteis.

Art. 19° - Em primeira convocação, as assembleias somente poderão se instalar com a presença mínima de associados que representem 1/3 (um terço) dos votos dos associados, instalando-se em segunda convocação após meia hora, com qualquer número de associados."

Parágrafo único - As assembléias serão instaladas pelo Presidente ou seu substituto estatutário, cabendo aos presentes eleger o presidente da mesa e o secretário, a quem caberá a lavratura da ata respectiva.

Art. 20° - Competirá à Assembléia Geral:

a) tomar conhecimento e deliberar anualmente, em Assembléia Geral Ordinária, sobre o relatório e as contas da Diretoria e os pareceres do Conselho Fiscal, assim como estabelecer o valor das contribuições sociais;

b) eleger, igualmente em Assembléia Ordinária, a cada dois anos, os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal;

c) decidir acerca de quaisquer matérias postas na ordem do dia;

d) aprovar a cobrança de contribuições extraordinárias;

e) reformar o presente Estatuto, em Assembléia especialmente convocada para este fim;

f) deliberar, em Assembléia convocada especialmente para este fim, sobre a dissolução da **Associação**;

g) deliberar, também em Assembléia convocada especialmente para este fim, sobre a aquisição ou alienação de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis;

h) deliberar sobre os casos omissos neste Estatuto.

Parágrafo único - As deliberações das assembléias gerais da **Associação** serão tomadas por maioria simples (metade mais um voto), sobre o número de presentes a vista do livro de presenças, sendo atribuído a cada unidade condominial associado um voto. Será, no entanto, exigida unanimidade de todos os votos, nos seguintes casos: a) modificação da área comum, que entende-se por exemplo edificação ou dar destinação diversa da original; b) extinção da **Associação**; c) desmembramento ou divisão do parque.

CAPÍTULO VI

Da Diretoria

Art. 21° - A Diretoria será eleita por um período de dois anos e será composta dos seguintes membros:

a) Diretor Presidente;

b) Diretor Tesoureiro;

§ único – A diretoria deverá ser eleita e composta, necessariamente, por 2 (dois) dos síndicos, **subsíndicos** ou conselheiros, efetivos ou suplentes, dos condomínios que compõem o Rio Parque – Condomínio Bairro.

Art. 22° - Compete à Diretoria, como órgão executivo:

a) estabelecer o plano geral de gestão da **Associação**;

b) elaborar o orçamento da **Associação** e o valor das contribuições mensais a ela devidas, na forma e condições do presente Estatuto;

c) representar os interesses da **Associação** perante os Poderes Públicos, sugerindo medidas administrativas ou solicitando a edição de leis visando à consecução dos intuitos da **Associação**;

d) autorizar o Diretor Presidente a adquirir e vender, qualquer bem imóvel a ser ou da propriedade da **Associação**, bem como para promover e celebrar acordos e parcerias com os Poderes Públicos, para a realização de obras e serviços de interesse da **Associação**;

e) organizar, anualmente, até 28 de fevereiro, o Relatório e o Balanço, acompanhados das respectivas Contas, relativas ao ano anterior, submetendo-as ao exame do Conselho Fiscal e à aprovação da Assembléia Geral;

f) praticar os demais atos previstos neste Estatuto.

§ único - As decisões coletivas da Diretoria serão tomadas quando os 2 (dois) membros estiverem de acordo.

Art. 23° - Ao Diretor Presidente compete:

a) representar a **Associação** ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e firmar, em conjunto com outro Diretor, os contratos que onerem a **Associação**, especialmente aquisição de bens móveis ou imóveis de qualquer natureza, praticando os demais atos inerentes à sua administração;

b) convocar as reuniões da Diretoria e as assembléias gerais;

c) assinar, com o Diretor Tesoureiro, os atos que importem em responsabilidade de liberação ou movimento de fundos;

d) praticar, *ad referendum* da Diretoria, os atos administrativos que, por sua urgência, não possam, oportunamente, ser considerados em suas reuniões, desde que seja respeitado o Estatuto vigente;

e) contratar, nomear, suspender, licenciar e dispensar qualquer funcionário não terceirizado acaso venha a ser contratado algum, e fixar os respectivos vencimentos ou percentagens, de acordo com a Diretoria, consideradas as necessidades do serviço, e as verbas orçamentárias;

f) assinar, juntamente com o secretário designado, as atas das reuniões e assembléias;

g) respeitar e fazer respeitar os presentes Estatutos.

Art. 24° - Ao Diretor Tesoureiro compete:

a) ter sob sua guarda e responsabilidade os bens e valores sociais;

b) receber as contribuições, donativos, benefícios, subvenções em geral, rendas ordinárias, extraordinárias ou eventuais destinados à **Associação**, e assinar os respectivos recibos;

c) efetuar o pagamento das despesas autorizadas pela Diretoria ou pelo Diretor Presidente;

d) dirigir e fiscalizar os trabalhos da Tesouraria, zelando pela regularidade da respectiva escrituração;

e) apresentar, mensalmente, o balancete de receitas e despesas, e, anualmente, as Contas e o Balanço Geral, com a necessária antecedência para anexá-los ao relatório da Diretoria;

f) indicar ao Diretor Presidente os nomes dos auxiliares necessários aos serviços da Tesouraria, e propor a substituição ou dispensa dos mesmos;

g) assinar sempre em conjunto com o Diretor Presidente os recibos ou cheques para movimentação de fundos junto aos bancos e outras instituições financeiras, podendo

esta atribuição ser também exercida isoladamente pelo Diretor Presidente da **Associação**.

h) convocar reuniões da diretoria e assembleias gerais;

Art. 25º - Poderá o Diretor Tesoureiro, autorizado pelo Diretor Presidente, contratar os serviços de firma administradora, a ela delegando, em conjunto com o Diretor Presidente, poderes necessários à realização das atividades e atribuições acima.

§ único – No caso de renúncia ou impedimento de um dos membros da Diretoria, o Conselheiro mais velho assume imediatamente a posição deixada vaga e, para tanto, perde o posto de Conselheiro.

CAPÍTULO VII

Do Conselho Fiscal

Art. 26° - O Conselho Fiscal será eleito por 2 (dois) anos e se comporá de pelo mens um membro efetivo/suplente e até três membros efetivos/suplentes, sendo, preferencialmente, um de cada condomínio integrante da Associação.

Parágrafo primeiro – Em caso de vacância de um dos cargos de Conselheiro Fiscal, assumirá o conselheiro suplente da mesma fase, ou, em sua falta, o conselheiro mais velho.

Parágrafo único – Os membros do conselho fiscal deverão ser, necessariamente, síndicos, subsíndicos ou conselheiros que não tenham ocupado os cargos da diretoria.

Art. 27° - Ao Conselho Fiscal compete apreciar e emitir parecer sobre o relatório da Diretoria e sobre o balanço anual da **Associação**, a serem submetidos à Assembléia Geral.

CAPÍTULO VIII

Da Dissolução da Associação

Art. 28° - A presente associação, em face de seus fins específicos, não poderá ser dissolvida, salvo nas seguintes hipóteses:

I - Deixar de desempenhar efetivamente as atividades a que se destina;

II – Vier a ser demolido, desapropriado, ou por qualquer outra forma deixe de existir, o "Rio Parque – Condomínio Bairro";

III - Ficar sem efetiva administração, por abandono ou omissão continuada dos seus órgãos diretores.

Art. 29° - O processo da dissolução e da liquidação reger-se-á, supletivamente pelas disposições do artigo 655 e seguintes do Decreto-lei n° 1.608, de 18/09/1939.

Art. 30° - Na hipótese de vir a ser dissolvida a associação, o remanescente do seu patrimônio líquido será destinado aos condomínios integrantes do "Rio Parque – Condomínio Bairro".

CAPÍTULO IX

Das Disposições Gerais e Especiais

Art. 31° - O exercício dos cargos de Diretoria será remunerado em um salário mínimo nacional, e será gratuito o exercício dos cargos de Conselheiros.

Art. 32° - A **Associação** não distribuirá lucros, bonificações ou vantagens a seus dirigentes ou sócios, seja a que título for.

Art. 33° – As propostas de reforma do presente Estatuto poderão ser requeridas pela Diretoria da **Associação** ou por associados que representem pelo menos 25% dos votos, devendo tais propostas serem submetidas à Assembléia Geral, ficando a respectiva aprovação sujeita ao *quorum* e demais condições previstas neste Estatuto.

Art. 34° - Os casos omissos na presente escritura serão resolvidos pela **Associação**.

Art. 35° – A presente obriga os **Proprietários**, bem como a todos os adquirentes de todas as unidades do "**Rio Parque – Condomínio Bairro**", seus herdeiros e sucessores, os quais aderem automaticamente ao que dela consta, devendo a mesma ser expressamente mencionada quando da alienação de quaisquer das áreas, obrigando-se a respeitá-la em todos os seus termos, bem como a exigir o seu efetivo cumprimento.

Art. 36° – Será facultativo a contratação de administradora para exercer as atividades administrativas da Associação.

Art. 37º - Fica convencionado, desde já, que a INCORPORADORA arcará, tão somente, com a metade do custo da contribuição mensal para manutenção do "Parque Carioca" de suas unidades ainda não vendidas ou prometidas vender, tendo em vista que as mesmas não estarão sendo utilizadas e, via de consequência, não acarretarão qualquer despesa, ficando, no entanto, certo que, uma vez vendida, alugada ou ocupada, a qualquer título, uma dessas unidades, passará esta unidade a pagar, de imediato, a cota integral paga pelas demais unidades.

Art. 38° – Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, para resolver qualquer questão decorrente da aplicação das disposições da presente escritura.

Art. 39° - Os casos omissos no presente Estatuto, deverão ser observados no Regimento Interno.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2018.

_____

Izabel Pereira - Secretária

_____

Públio Martins Romano Montebello Carreiro - Presidente