

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PARTE I - QUADRO RESUMO

EMPREENDIMENTO: LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE

CONTRATO Nº \${contrato}

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, CUJAS CARACTERÍSTICAS SÃO A BILATERALIDADE, ONEROSIDADE, CONSENSUALIDADE E “INTUITU PERSONAE” QUE ENTRE SI CELEBRAM AS PARTES A SEGUIR QUALIFICADAS, PARA A CONCEPÇÃO DO OBJETO NELE DESCRITO.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES CONTRATANTES

1.1. PROMITENTE-VENDEDOR: VILLA VERDE BEBERIBE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, pessoa jurídica de Direito Privado, com domicílio na Av. Omar Peixoto, S/N, Zona Rural, Beberibe-CE, CEP 62.840-000, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 07.422.080/0001-12, neste ato, representada por seus sócios administradores adiante assinados, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDOR (A)**.

1.2. PROMITENTE-COMPRADOR (A) – Pessoa Física/Jurídica \${informacoes_compradores}, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR (A)**.

1.3. O Empreendimento Imobiliário constitui-se de Loteamento denominado “LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE”, implantado em terreno medindo 45ha (quarenta e cinco hectares) objeto da matrícula de nº 14.090 do Cartório Privativo de Registro de Imóveis de Beberibe/CE.

1.4. A vendedora é a responsável pela integral implantação do Loteamento supramencionado, onde encontra-se inserido o Lote objeto do presente instrumento, conforme memorial descritivo e planta de situação.

1.5. A infraestrutura do Loteamento compreende a implantação de lotes, áreas verdes e institucionais, instalações de pavimentação em calçamento, meio-fio, energia e infraestrutura para receber a ligação de água.

1.5.1 A referida obra tem a previsão de entrega em 27 de novembro de 2028, **podendo ser prorrogada por mais 180 dias**, considerando os imprevistos que envolvem a atividade.

1.5.2 O Loteamento encontra-se devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Beberibe, nos termos do ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 0747/2025, LICENÇA DE INSTALAÇÃO Nº 046.02.2025/SEMAB , AUTORIZAÇÃO DE EXPLORAÇÃO – USO ALTERNATIVO DO SOLO Nº 2023.5.2025.82725, todos os atos expedidos pela Autarquia Municipal de Meio Ambiente de Beberibe-CE.

1.6. Uma vez entregue a infraestrutura para as concessionárias competentes pelo fornecimento de água e energia, a VENDEDORA não mais se responsabiliza por eventuais atrasos na ligação dos referidos serviços de fornecimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente instrumento de promessa de compra e venda, tem como objeto o imóvel assim discriminado:

Empreendimento imobiliário: \${lote_quadra_area_loteamento}

Matrícula originária do Empreendimento, Terreno de 45ha (quarenta e cinco hectares) matrícula de nº 14.090 do Cartório Privativo de Registro de Imóveis de Beberibe/CE, localizado na Av. Omar Peixoto, S/N, Zona Rural, Beberibe-CE, CEP 62.840-000

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TITULARIDADE DO EMPREENDIMENTO

3.1 O (A) PROMITENTE-VEDEDOR (A) é legítimo (a) proprietário (a) de um Terreno de 45ha (quarenta e cinco hectares) matrícula de nº 14.090 do Cartório Privativo de Registro de Imóveis de Beberibe/CE, localizado na Av. Omar Peixoto, S/N, Zona Rural, Beberibe-CE, CEP 62.840-000, onde está devidamente implantado o Empreendimento denominado TERRAS BELAS BEBERIBE, situado no município de Beberibe-CE.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. As partes contratantes ajustam, de comum acordo, que o valor nominal total, presente e atual do terreno prometido em venda é de \${valor_venda}, a ser pago da seguinte forma:

\${forma_pagamento_contrato} Sobre as prestações incidirá a correção financeira na forma prevista na *cláusula 5.1* deste contrato.

4.2. O (A) PROMITENTE COMPRADOR (A) declara para todos os fins e efeitos de direitos que o pagamento da comissão de corretagem referente a negociação deste instrumento será de sua inteira responsabilidade, não arcando a PROMITENTE VENDEDORA com nenhum valor a este referido.

\${assinatura_compradores}

4.3. As parcelas serão cobradas através de boletos bancários, os quais serão enviados prioritariamente, através de e-mail por ele (a) (es) indicado, bem como através do aplicativo “Whatsapp” (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, consignado na **CLÁUSULA PRIMEIRA** deste contrato. O não recebimento dos boletos bancários não constitui motivo justo para o não pagamento das parcelas avençadas nas datas contratadas no presente instrumento, devendo o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, em tais casos, solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA E/OU ADMINISTRADORA** o envio da 2ª via do boleto, bem como adquiri-lo diretamente no site <https://clientes.r2app.com.br/login> ou através do assistente virtual no WhatsApp (85)99975-5952

4.4. Os títulos de créditos previstos no parágrafo anterior estão suscetíveis à cessão de crédito/desconto junto às instituições financeiras de escolha da **PROMITENTE VENDEDORA E/OU ADMINISTRADORA**, pelo que o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** tem expresso conhecimento, nada tendo a opor.

CLÁUSULA QUINTA – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

5.1. O preço total referido na cláusula quarta **não** contém expectativa inflacionária. Portanto, os valores das prestações ora pactuadas serão reajustados de acordo com a legislação em vigor, tomando-se como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (**IPCA**) mais 6% a.a., a partir da décima terceira parcela, anualmente, excetuando-se possíveis casos de deflação, em cuja hipótese não se admitirá redução do valor das parcelas. Ressaltam as partes que a correção das parcelas com base no IPCA será realizada tomando por base o índice *acumulado nos últimos 12 meses*, anteriores à correção.

5.2. No caso de o IPCA acumulado nos últimos 12 meses for negativo, a correção será feita com base no percentual fixo de 6% a.a., de tal sorte que em hipótese alguma será deferido o não reajuste das parcelas após o prazo de 12 (doze) meses.

5.3. Se vier a ocorrer, de forma temporária ou definitiva, por motivos alheios à vontade das partes, a extinção, proibição ou restrição do indexador adotado neste contrato, quer seja por imposição governamental ou legislativa, desde já, os contratantes elegem o maior índice oficial aplicável.

{assinatura_compradores}

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO

6.1. Em caso de rescisão deste instrumento, por desistência do **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, ou por inadimplemento absoluto, poderá de logo **A PROMITENTE VENDEDORA NEGOCIAR O LOTE OBJETO DESTE CONTRATO COM TERCEIROS** e, após decorridos os prazos da Notificação Extrajudicial ou Judicial, deduzir das quantias pagas, nos termos do art. 32-A, da Lei nº 6766/79:

- O Valor correspondente a 0,50% do valor atualizado do contrato, até a efetiva restituição do imóvel, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
- O valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, à título de cláusula penal e despesas administrativas;
- Os encargos moratórios referentes às prestações pagas em atraso pelo adquirente, acaso não incidentes no ato do recebimento, mesmo que dispensadas expressamente;
- Débitos relativos a impostos sobre propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

Parágrafo único: conforme *cláusula 4.2*, a comissão de corretagem será paga pelo comprador diretamente ao corretor, não havendo nenhuma ingerência da VENDEDORA quanto ao valor pelo serviço prestado de venda.

6.2. Abatidos os valores constantes do item 6.1, o pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após os prazos de carência seguintes:

- Em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para a conclusão das obras.
- Em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

6.3. As partes contratantes celebram o presente instrumento sem o direito de arrependimento estipulado no art. 420 Código Civil/2002.

{assinatura_compradores}

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA **CONTRATO Nº {contrato}** **PARTE II – CONDIÇÕES GERAIS**

CLÁUSULA SÉTIMA – DO INADIMPLEMENTO

7.1. O atraso no pagamento sujeitará o (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** na incidência automática e imediata de JUROS MORATÓRIOS de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia, calculados dia-a-dia, e MULTA de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida vencida, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais comunicações previstas neste Contrato.

7.2. Verificando o inadimplemento do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) pelo **atraso de 03 (três) parcelas** do presente Contrato, o(a) PROMITENTE VENDEDOR(A) está autorizado(a) a proceder a constituição em mora do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766/79, sendo notificada através de qualquer meio juridicamente viável e válido. Não sendo purgada a mora, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se sujeitará aos efeitos e as consequências da mora.

7.3. O recebimento das parcelas em atraso, por parte do estabelecimento de crédito autorizado, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste instrumento. Serão ainda incluídas despesas com cobranças administrativas, judiciais ou extrajudiciais.

CLÁUSULA OITAVA - DA MORA

8.1. Incorrendo o (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** em mora e inadimplência absoluta, pelo não cumprimento das obrigações, assumidas no prazo e na forma avençada, poderá o (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** a seu exclusivo critério, adotar quaisquer das seguintes providências:

- a) Considerar **RESCINDIDO** de pleno direito o presente contrato, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, independentemente de qualquer outra formalidade jurídica;
- b) Receber pura e simplesmente as quantias devidas, acrescidas ou não dos encargos contratuais (correção ou atualização monetária, juros e multa) e respectivas custas e honorários advocatícios. Se forem recebidos os valores sem os encargos, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** continuará em mora, para todos os efeitos de direito, não servindo como pretexto para precedente, novação ou modificação dos termos deste instrumento;

8.2. Se o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, eventualmente, já estiver na posse do imóvel, o pagamento da restituição somente terá início após efetiva devolução do imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA**.

8.3. O (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** deverá disponibilizar ao (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** o número de uma conta corrente de sua titularidade para que seja efetuado o depósito das parcelas a serem devolvidas, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento.

CLÁUSULA NONA – DAS DEMAIS CAUSAS DE RESCISÃO

9.1. Sem prejuízo do caput da cláusula anterior, operar-se-á a resolução do presente instrumento quando se observar quaisquer das seguintes situações:

- a) Se o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, sem prévio e expresso consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**, ceder ou transferir a terceiro (s) os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente contrato, ou se constituir, sobre o mesmo, qualquer ônus real ou pessoal, enquanto não quitado integralmente o saldo devedor;
- b) Se o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, quando pessoa jurídica, incidir em falência;

c) Se contra o (a) (s) PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES) for movida ação de execução ou decretada medida judicial que afete o imóvel objeto deste, no todo ou em parte, ou que atinja seu patrimônio, reduzindo-o ou tornando duvidosa sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas neste instrumento;

d) Se restar configurado o inadimplemento de quaisquer dos impostos, taxas ou outras contribuições, atribuíveis ou vinculadas, por qualquer forma, ao imóvel objeto deste contrato;

CLÁUSULA DÉCIMA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

10.1. Como condição deste Contrato e em garantia do pagamento do saldo devedor e na forma estabelecida pela Lei 9.514 de 20/11/1997, a partir da data da entrega do empreendimento com a conclusão das obras de infraestrutura, poderá a PROMITENTE VENDEDORA exigir do PROMITENTE COMPRADOR, que por sua vez compromete-se a receber a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente, com alienação fiduciária em garantia. No mesmo ato da outorga da aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o PROMITENTE COMPRADOR compromete-se a transferir à PROMITENTE VENDEDORA, ou à entidade autorizada a operar no Sistema Financiamento Imobiliário – SFI, indicada pela PROMITENTE VENDEDORA, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta Promessa, obrigando-se o PROMITENTE COMPRADOR, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, que se façam necessários à formalização da alienação fiduciária aqui tratada.

Parágrafo Primeiro. Constitui-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto deste Contrato com a lavratura da respectiva escritura pública de venda e compra do Lote com alienação fiduciária devidamente registrada na respectiva matrícula.

Parágrafo Segundo. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Deste modo, enquanto o PROMITENTE COMPRADOR estiver adimplente com as obrigações assumidas por força desta Promessa, a utilização do imóvel será livre.

Parágrafo Terceiro. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta Promessa e o PROMITENTE COMPRADOR passará a reunir a propriedade plena do Lote.

Parágrafo Quarto. A cessão dos créditos decorrentes desta Promessa implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Parágrafo Quinto. Fica desde já convencionado que a PROMITENTE VENDEDORA poderá considerar vencida por antecipação a totalidade da dívida confessada, reajustada na forma contratual e acrescida das penalidades previstas exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação se o PROMITENTE COMPRADOR não lavra a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente, com alienação fiduciária em garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO

11.1. Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o PROMITENTE COMPRADOR faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, encargos, etc., por prazo igual ou

superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;

b) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do LOTE;

c) se o PROMITENTE COMPRADOR, quando exigido, deixar de apresentar no prazo de 10 dias úteis, à CREDORA, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;

d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;

e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo PROMITENTE COMPRADOR, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, parcelamento, promessa de venda, alienação do LOTE ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;

f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;

g) se o PROMITENTE COMPRADOR não mantiver o LOTE em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da PROMITENTE VENDEDORA, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;

h) se o PROMITENTE COMPRADOR abandonar o LOTE;

i) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato ou à legislação vigente;

j) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;

k) se o PROMITENTE COMPRADOR se tornar insolvente, ou como empresário, iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida;

l) se o PROMITENTE COMPRADOR, sem o expresso consentimento da PROMITENTE VENDEDORA, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais.

Parágrafo Primeiro. Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 10% (dez por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a PROMITENTE VENDEDORA, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

12.1. Ocorrendo a rescisão do contrato pelo inadimplemento do (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, uma vez configurado pela não purgação da mora no prazo do leilão, ou por qualquer outra causa, poderá o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, livremente, dispor do imóvel, vendendo, cedendo-o ou transferindo-o, a

qualquer valor ou título, independentemente de anuência daquele, que não poderá obstar a nova transação, sob pena de assumir a responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

13.1. Em caso de rescisão deste contrato, motivada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, fica assegurado, desde já, ao(à)(s) **VENDEDORES(A)(ES)**, o direito de se reintegrar, liminarmente e imediatamente, na posse do(s) lote(s) objeto deste contrato, com suas benfeitorias e melhoramento, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, de modo que, se o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, depois de rescindido o contrato, continuar(em) na posse do(s) imóvel(éis), tal procedimento será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida possessória adequada para imediata desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA POSSE DO IMÓVEL

14.1. O (A) (S) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** imite-se neste ato, de forma precária, na posse, uso e gozo do imóvel a ele (a) prometido à venda, obrigando-se a zelar, proteger e defender sua posse contra terceiros, não podendo, porém, onerá-lo ou aliená-lo de qualquer modo, quer seja de forma direta ou indireta, antes de efetuar o pagamento integral do valor contratado no presente instrumento.

14.2. O (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, quando da imissão na posse precária do Lote, deverá (ão) certificar-se, por meio de profissional habilitado, sobre a correta posição dos marcos demarcatórios do Lote, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas.

14.3. O (A) (S) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** poderá realizar no imóvel as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias que entender, ficando todas, incorporadas àquele, sem direito a indenizações ou exercício de retenção, passando ao patrimônio da **PROMITENTE VENDEDORA** em caso de inadimplência. Em qualquer caso, tais benfeitorias deverão obedecer às posturas municipais e demais órgãos públicos competentes quanto à utilização e aproveitamento do (s) lote (s).

14.4. Não obstante o disposto no parágrafo anterior, o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** concorda desde já que só poderá construir no (s) lote (s) comercializado (s) após o pagamento de no mínimo 30% do valor total do lote, ficando **terminantemente proibida à execução de qualquer obra se o (a) (s) PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES) estiver (em) inadimplente (s).**

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DEMARCAÇÃO DO LOTE

15.1. Declara o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, estar ciente de que os marcos que limitam seu lote pertencem ao Loteamento como um todo, não podendo ser retirados, mesmo para confecção de cercas, muros ou divisórias, devendo permanecer, os referidos marcos no seu local de origem e de forma exibida para evitar marcações errôneas em lotes de terceiros.

15.2. O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara neste ato ter recebido o seu terreno devidamente demarcado, não cabendo ao(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** quaisquer ônus, com posterior diligência de pessoal especializado no Loteamento, bem como serviços topográficos para recolocação de marcos originais do terreno ora referido neste instrumento.

15.3. Caso venha a acontecer remoção dos marcos por ordem do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** contratará topógrafo para nova demarcação e fixação dos marcos então retirados. Toda a despesa ficará ao encargo do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

15.4. Na hipótese de construção de muro, este deverá ser construído no local em que se encontram os piquetes. Todavia, antes de dar início à construção, é necessário que se verifique se as medidas entre os piquetes estão de acordo com as mencionadas neste instrumento e se o número do lote confere com o do piquete.

15.5. No ato da assinatura do presente contrato - marco para imissão na **posse precária** pelo (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, o imóvel (is) aqui referido (s), está (ão) sendo entregue (s) **devidamente demarcado (s) e piquetado (s)**, ficando entendido que a presente venda é feita de forma "*ad corpus*".

15.6. O PROMITENTE-COMPRADOR(A) declara ter ciência e concorda, sem restrições de qualquer natureza que:

a) Deverá analisar e providenciar, às próprias expensas, as sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos a edificação que implantara no lote e aos lotes vizinhos.

b) Ficará sob sua(s) inteira responsabilidade a construção de fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, em conformidade com as normas emanadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBRs 7.229/93 e 13.969/97), sendo também de sua(s) inteira responsabilidade a manutenção de referido equipamento, uma vez que o loteamento não será servido por rede coletora de esgoto.

c) Tem ciência de que a presente venda é feita na condição "ad corpus" reconhecendo-se o imóvel prometido em venda como coisa certa, conforme art. 500, § 3º, do Código Civil.

15.7. Todas as áreas comuns são de uso dos proprietários dos lotes, que deverão mantê-las e conservá-las em bom estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRIBUTOS, IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS DESPESAS:

16.1. A partir desta data, correrão por conta exclusiva do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, mesmo que os lançamentos ou avisos estejam em nome do(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** ou de seus antecessores, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias às repartições competentes.

16.2. Serão ainda de responsabilidade do (a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, que se obriga a pagá-los tão logo seja convocado para tal fim, as despesas e pagamentos com:

a) Imposto de Transmissão (ITBI), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), aforamentos e laudêmios que, direta ou indiretamente, incidirem sobre o imóvel;

b) Emolumentos de Tabeliães (despachantes, certidões e escritura pública) e Cartórios de Registro de Imóveis (certidão relativa ao imóvel objeto do presente e emolumentos para de transferência do imóvel para o seu nome);

c) Imposto, taxas e contribuições fiscais, encargos associativos ou despesas decorrentes de medidas e intimações dos poderes públicos, de quaisquer naturezas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato, após a assinatura do presente contrato;

d) Multas, juros e correções monetárias e respectivas despesas em que incidir em decorrência da presente contratação;

16.3. O (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, ora Outorgante(s), nomeia(m) como sua bastante procuradora a administradora deste contrato nominada na cláusula 4.4 deste contrato - **VILLA VERDE BEBERIBE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, com domicílio na Av. Omar Peixoto, S/N, Zona Rural, Beberibe-CE, CEP 62.840-000, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 07.422.080/0001-12, ora Outorgada, para representa-lo(s), na qualidade de contribuinte(s), junto à Prefeitura de Beberibe/CE e sua respectiva Secretaria de Finanças com o objetivo exclusivo de providenciar a transferência para seu(s) nome(s) da titularidade do IPTU do imóvel descrito na CLÁUSULA SEGUNDA deste contrato, podendo para tanto prestar declarações, assinar requerimentos e/ou petições, solicitar a expedição de guias e praticar demais atos necessários para o fiel desempenho deste mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA CAUÇÃO

17. O As partes tem completa ciência que se encontram caucionado em favor da Prefeitura Municipal de Beberibe, como garantia pela execução das obras de infraestrutura, nos termos do art. 18, V, da Lei 6.766/79, as seguintes quadras 11,12, 25, 26 e 27 do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, do mesmo modo, tem completa ciência que os mesmos serão liberados pela **PROMITENTE VENDEDORA** no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da conclusão das obras e emissão do Termo de Vistoria de Obras pela Prefeitura.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

18.1. Uma vez quitado o valor estipulado para o presente contrato e após cumpridas e observadas pelo (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** todas as demais obrigações que lhe cabem por força deste instrumento, o (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** lhe outorgará a competente **ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA** relativa ao imóvel objeto deste contrato com a quitação do valor da compra. Na ocasião deverá O (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** apresentar às certidões negativas de débitos relativas aos tributos e demais obrigações que, por força de lei, incidirem sobre o (s) terreno (s) transacionados no presente instrumento.

18.2. Para maior comodidade do (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** e com o intuito de evitar-se modificação dos direitos, obrigações e características deste contrato, o (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** poderá indicar o Cartório onde deverá ser lavrada a escritura definitiva, já que lá depositará os documentos e certidões para tanto exigíveis, fornecendo a (o) respectiva (o) **TERMO DE QUITAÇÃO**.

18.3. Tão logo tenha sido assinada a escritura pública definitiva de compra e venda em favor do (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, este (a) obriga-se a levar o traslado da escritura aos órgãos competentes (prefeitura e cartório de registro de imóveis) a fim de serem transferidos para o seu nome os tributos e impostos incidentes sobre o imóvel.

18.4. Conforme preconiza o artigo 490 do Código Civil de 2002 ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, inclusive custas referentes a aberturas de matrículas e possíveis desmembramentos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DESTE CONTRATO

19.1. Considerando que a cessão e transferência, parcial ou total, de direitos e obrigações facultada ao(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, gera custos administrativos de controle, registros contábeis,

financeiros e análise cadastral de terceiros interessados, e outras providências pertinentes, os direitos e obrigações parciais ou totais, decorrentes deste contrato, somente poderão ser cedidos e transferidos a terceiros, pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se, conjunta, prévia e concomitantemente forem observados os seguintes requisitos:

- a) O(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** deve estar, rigorosamente, **em dia** com suas obrigações contratuais, mormente quanto ao pagamento das parcelas do preço ajustado por ocasião da compra;
- b) O pedido de cessão deve ser previamente comunicado ao(à) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** e a minuta do instrumento de cessão ou promessa de cessão, submetida a apreciação da mesma para análise e aprovação do cadastro do Cessionário;
- c) O novo adquirente ou Cessionário fica sub-rogado integralmente a todas as obrigações assumidas neste Contrato, sem restrições, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo devedor então existente;
- d) O(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou seu Cessionário, indistintamente, deverá pagar ao(á) **PROMITENTE VENDEDOR(A)/ADMINISTRADORA** e sua assessoria jurídica, a título de taxa de expediente administrativo, transferência, minuta e honorários advocatícios, o equivalente a **01 (um) salário mínimo vigente na época;**
- e) O instrumento de cessão e transferência (revenda) poderá ser feito, sem mais ônus a exceção de tributos porventura existentes e do valor do item "d", através da Assessoria Jurídica do(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** ou pela mesma analisada a minuta do contrato;
- f) O(A) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** deve comparecer, expressamente, como anuente ou interveniente, no instrumento de cessão (revenda);
- g) Deverão ser apresentadas ao (a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** as certidões negativas de ônus e alienações do imóvel, negativa de tributos da Prefeitura Municipal, negativa de débitos trabalhistas e negativa de ações dos Distribuidores Cíveis da Comarca, do local do imóvel e do domicílio do novo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou Cessionário;
- h) Na hipótese de cessão e/ou transferência pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** deste contrato e direitos por ele assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem o prévio e expresso consentimento do(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** permanecerá como responsável em relação a todas as obrigações previstas neste Contrato, na forma do disposto no art. 31, §1º, da Lei nº 6.766/79, ressalvado o direito de regresso;

19.2. O(A) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** poderá ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos vencidos e vincendos decorrentes deste Contrato, ficando, desde já, autorizada a fazê-lo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATIBILIDADE

20.1. O presente contrato é firmado entre as partes em **caráter irrevogável e irretratável - ressalvadas os casos de rescisão por inadimplemento**, não lhes sendo lícito o arrependimento, as quais renunciam, expressamente, à faculdade conferida do artigo 420 do C. Civil-02.

20.2. Suas obrigações são extensivas - nos mesmos termos e condições das ora assumidas, a todos os seus herdeiros e sucessores, pelo que a escritura definitiva, após o cumprimento integral, há de se fazer, ainda que compulsoriamente, em juízo, para a exoneração da obrigação, nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E DOS CERTIFICADOS DE RECEBIMENTOS IMOBILIÁRIOS

21.1. É garantido o direito ao(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)/ADMINISTRADORA** de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento e/ou da Escritura Pública de Compra e Venda com constituição de Alienação Fiduciária sobre imóvel em Garantia, se for o caso, independente de aviso ou concordância do (a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, subsistindo todas as cláusulas e condições deste instrumento em favor do cessionário.

21.2. Os créditos constituídos poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Certificados de Recebíveis imobiliários (CRI), consoante disposto nas Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO:

22.1. Caso o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** opte pela tutela judicial de seus direitos fica a eleito pelas partes o foro da Comarca de Beberibe-CE, para dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

22.2. Se quaisquer dos contratantes tiverem que agir judicialmente para haver seus direitos, a parte considerada culpada pagará, além do valor da causa, as custas judiciais e honorários advocatícios da parte considerada inocente, na base de 20% (vinte por cento) além de outras cominações que venham a ser imputadas pelo Juízo que apreciar o pedido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

23.1. O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga a comunicar ao(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** qualquer eventual modificação ou alteração de seu domicílio e de seu estado civil, sob pena de serem consideradas como entregues as comunicações enviadas com base nas informações contidas no preâmbulo deste instrumento. Tal comunicação deverá ser feita por carta protocolada ou por AR (aviso de recebimento) ou com entrega em MP - mão própria.

23.2. O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, se pessoa física, declara sob responsabilidade civil e criminal, que o seu estado civil é o mencionado neste instrumento e demais documentos existentes entre o mesmo e o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, e que o imóvel objeto deste instrumento não foi adquirido na constância de união estável prevista na lei nº 9.278/96 e no art. 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, razão pela qual passa a ser único e exclusivo possuidor.

23.3 No interesse dos moradores do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, em virtude das peculiares características do EMPREENDIMENTO, nos termos da art. 36-A da Lei nº 6766/79 (Lei de Loteamentos), será constituída uma associação sob a denominação "**ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE** ", com a finalidade de conservar e fazer a manutenção destes bens públicos, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem como preservar as características urbanísticas do Empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso das áreas do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE.

23.3.1 Tendo em vista o interesse da VENDEDORA em proporcionar o melhor e mais alto padrão ao LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE e a melhor qualidade de vida a todos os moradores, **tem-se como condição essencial do presente instrumento que o(s) COMPRADOR(ES) e/ou seus sucessores se declarem cientes e de pleno acordo, desde já, que deverão se submeter ao disposto no TERMO DE**

FILIAÇÃO (Anexo I), bem como ao ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE (Anexo II), não podendo alegar desconhecimento de seu conteúdo ou dele discordar, haja vista que compreende que tais instrumentos são imprescindíveis para o pleno andamento e funcionamento do EMPREENDIMENTO.

23.4. Caso o imóvel objeto deste instrumento tenha sido adquirido na constância de união estável que trata a Lei nº 9.278/96 e o art. 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, comparece neste ato o(a) companheiro(a) do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, devidamente qualificado no quadro resumo, dando sua inteira anuência ao negócio ora realizado.

23.5. Na hipótese de existir mais de um(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** para o Lote, ainda que sejam marido e mulher, são solidários nas obrigações assumidas neste Contrato bem como serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato que reciprocamente se outorgam neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, incluindo poderes para receber intimações, notificações e citações, confessar reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, tudo relacionado com o objeto deste Contrato;

23.6. As Cláusulas e condições previstas neste Contrato somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo assinado pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** e o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**.

23.7. Em sendo alguma Cláusula ou Parágrafo deste contrato considerado juridicamente inválido ou nulo, não haverá prejuízo das demais cláusulas e condições previstas no presente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA ACEITAÇÃO

24.1. Após terem lido e achado de direito e em perfeita sintonia com o negócio ora entabulado, as partes **aceitam e concordam**, formalmente, livre de coação, induzimento, constrangimento ou imposição de quaisquer natureza, com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, como **CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO ORA PACTUADO**, através de um contrato que representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO**, não podendo seu teor e a vontade das partes serem prejudicados ou alterados por atos e fatos posteriores, princípio esse agasalhado pelo Art. 5º, inciso XXXVI da CF-88 e se comprometem a cumpri-lo e a respeitá-lo, integralmente, firmando de comum acordo e vontade das partes.

E, por estarem as partes assim ajustadas e contratadas, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, que a tudo assistiram e prévio conhecimento tiveram sobre o assunto aqui enfocado, para que surta os jurídicos e legais efeitos.

\$_{local_data_atual}\$.

PROMITENTE VENDEDORA:

\$_{assinatura_empresa}\$

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

\$_{assinatura_compradores}\$

TESTEMUNHAS:

NOME:

NOME:

CPF:

CPF:



ANEXO I

TERMO DE FILIAÇÃO À ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE

Eu/Nós, \${compradores}, e na qualidade de FILIADO(S), devidamente qualificados na cláusula 1.2. do QUADRO RESUMO do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE LOTE PARA FINS DE USO MISTO do Lote \${lote} da QUADRA \${quadra} do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, venho/vimos pelo presente instrumento filiar-me (nos) à ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, manifestando minha/nossa adesão por expressa e livre vontade, ao Quadro de Associados, com anuência da VENDEDORA do Loteamento, a PROPRIETARIA VILLA VERDE BEBERIBE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, pessoa jurídica de Direito Privado, com domicílio na Av. Omar Peixoto, S/N, Zona Rural, Beberibe-CE, CEP 62.840-000, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 07.422.080/0001-12.

DA LEGITIMIDADE JURÍDICA DA ASSOCIAÇÃO: A ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, é uma Associação sem fins lucrativos e constituída nos termos do art. 36-A da lei 6.766/79, com a finalidade de defender os interesses coletivos dos seus ASSOCIADOS, por meio da administração, conservação, manutenção, segurança, disciplina de utilização e convivência do Loteamento TERRAS BELAS BEBERIBE, visando à valorização dos imóveis que compõem o Empreendimento.

As atividades a serem desenvolvidas pela ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, encontram-se listadas no seu Estatuto Social, que faz parte do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE LOTE PARA FINS DE USO MISTO como anexo.

Através do preenchimento e assinatura deste TERMO DE FILIAÇÃO, o(s) FILIADO(S) descrito(s) acima, manifesta(m) sua adesão por expressa e livre vontade, ao Quadro de Associados Titulares da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, declarando conhecer e concordar com as normas Estatutárias, subordinando-se a elas e às cláusulas abaixo.

Cláusula 1ª - DA FILIAÇÃO: A filiação à ASSOCIAÇÃO se dará mediante o preenchimento e assinatura do presente termo, sendo que a condição para que o(s) FILIADO(S) sejam ASSOCIADO(S), está diretamente vinculada à sua condição de Comprador ou Promitente Comprador, Cessionário ou Promitente Cessionário dos lotes residenciais do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, ou ainda sucessores dos mesmos adquirentes e/ou titulares.

§ 1º - Os Associados Titulares ingressarão no Quadro Social pelo preenchimento e assinatura do presente Termo, juntamente com a celebração de seus contratos de Compra e Venda, Promessa de Aquisição ou Cessão de lotes do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, ou pela celebração de outro título aquisitivo (Escritura), juntamente com o fornecimento de cópia dos documentos pessoais dos Associados, nos termos do Art. 5º e seus parágrafos, do Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

§2º - A VENDEDORA fornecerá à ASSOCIAÇÃO, todos os documentos mencionados no §1º e as informações necessárias para o cadastramento de cada novo Associado.

Cláusula 2ª - DO OBJETO: O presente instrumento particular tem como objeto a “FILIAÇÃO DE ASSOCIADO COM ADESÃO AO ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO”, que faz parte do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE LOTE PARA FINS DE USO MISTO como anexo.

§1º – O(s) FILIADO(S) poderá(ão) fazer uso de todos os benefícios oferecidos por esta ASSOCIAÇÃO/FILIANTE, como adquirentes/proprietários/moradores do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, conforme previsto no Art. 6º e seus parágrafos do Estatuto Social, mediante seu cadastramento e o pagamento da taxa mensal.

Cláusula 3ª – Inicialmente, não incidirá a obrigação de contribuição financeira para manutenção do loteamento, nada impedindo que venha a ser criada através de alteração do Estatuto.

Cláusula 4ª - DO DESLIGAMENTO: O desligamento do ASSOCIADO se efetivará automaticamente quando o Associado Titular alienar ou distratar a totalidade do(s) seu(s) Lote(s) ou os direitos aquisitivos respectivos, devendo tal ASSOCIADO apresentar documento comprovando referida alienação, para, a partir da comprovação, ser substituído do quadro de Associados e evitar cobranças em seu nome.

§1º - A VENDEDORA poderá enviar à Associação, o documento comprobatório da alienação e/ou distrato para a comunicação do desligamento e atualização do quadro Associativo.

§2º - O COMPRADOR, uma vez ASSOCIADO, está ciente da importância do funcionamento da ASSOCIAÇÃO para o Loteamento e para todos os proprietários/moradores e compromete-se em não pedir seu desligamento, porém, caso o faça, o COMPRADOR tem conhecimento do disposto no Parágrafo Único do Art. 36-A da Lei nº 6766/79 (lei loteamentos), no qual fica estabelecido que todos os proprietários de lotes, adquirentes ou moradores de Loteamentos, estão sujeitos à normatização para manutenção, viabilização e o funcionamento da Associação, portanto o desligamento não representa desobrigação das normas do Estatuto, sendo parte integrante e vinculante à aquisição do Lote.

Cláusula 5ª - DAS DECLARAÇÕES: Eu/Nós, FILIADO(S) qualificado(s) neste TERMO DE FILIAÇÃO declaro(amos) que:

A – Afirmo(amos) estar ciente(s) e de pleno acordo com as condições aqui estabelecidas neste TERMO DE FILIAÇÃO e previstas pelo Estatuto da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, obrigando-me(nos) a respeitá-las.

B – Estou(amos) ciente(s) e de acordo que deverei(emos) cumprir com todas as minhas obrigações Estatutárias

C – Estou(amos) ciente(s) e de pleno acordo com o pagamento das taxas mensais vinculadas ao meu/nosso lote conforme Estatutos, bem como das consequências da minha/nossa inadimplência no pagamento de tais taxas.

Cláusula 6ª - TERMO ACEITAÇÃO DOCUMENTOS: Eu/Nós, FILIADO(S), qualificado(s) neste TERMO DE FILIAÇÃO, declaro(amos) para os devidos fins, que celebramos o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE LOTE PARA FINS DE USO RESIDENCIAL e recebemos todos os ANEXOS listados na DECLARAÇÃO DE ANEXOS a ele vinculados, tendo plena ciência de todo o conteúdo.

Cláusula 7ª - DA ELEIÇÃO DE FORO: Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Termo, as partes elegem o foro da comarca de Aquiraz/CE, declinando outros por mais privilegiados que sejam. Local, data de assinatura e testemunhas dos presentes instrumentos, são aquelas dispostas no QUADRO RESUMO.

{assinatura_empresa}

{assinatura_compradores}



ANEXO II
ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, NATUREZA E PRAZO DE DURAÇÃO.

Art. 1º - Sob a denominação social de “ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE”, fica constituída uma entidade civil de direito privado, formada pela união de pessoas que se organizam para fins não econômicos (associados), doravante designada simplesmente ASSOCIAÇÃO, possuindo personalidade jurídica e patrimônio próprio distinto de seus associados, cujas atividades regular-se-ão pelo presente estatuto e pela legislação que lhe for aplicável.

Art. 2º - A ASSOCIAÇÃO tem sede, foro e domicílio no Município de Beberibe/CE, localizado, precisamente, no lote 66 e 67, da quadra 04, na Av. Omar Peixoto, S/N, Zona Rural, Beberibe-CE, CEP 62.840-000, Terreno de 45ha (quarenta e cinco hectares) matrícula de nº 14.090 do Cartório Privativo de Registro de Imóveis de Beberibe/CE.

Parágrafo Primeiro - A estrutura física em que funcionará a sede da Associação, será doada pela EMPREENDEDORA do loteamento, VILLA VERDE BEBERIBE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA em lote da PROPRIETÁRIA do terreno, TERRAS BELAS BEBERIBE, e será doada em favor da Associação, juntamente com a área em que será inserida tal estrutura física, localizada dentro dos limites do LOTEAMENTO.

Parágrafo Segundo - A ASSOCIAÇÃO terá atuação no trecho abrangido pelos 1672 (um mil seiscentos e setenta e dois) lotes residenciais e comerciais do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, incluindo todos os equipamentos e áreas públicas inseridas no imóvel.

Artigo 3º - A ASSOCIAÇÃO terá como finalidade, dentro da sua área de atuação:

a) Zelar pelo regulamento de Uso das Áreas Verdes, áreas de Preservação, das Áreas Comuns e de Preservação;

b) Manter a limpeza geral do Loteamento, incluindo a limpeza dos lotes, cujas construções não tenham sido iniciadas, conservar o muro, pórtico de entrada, jardins, praça, bem como o imóvel sede da Associação do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, cientes que a obrigação originária é do proprietário do próprio lote;

c) Naquilo que couber, **diligenciar** com os Poderes Públicos, competentes a regular prestação de serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes situadas na zona de atuação da ASSOCIAÇÃO, assim como, subsidiariamente, ou através de convênio com os mesmos poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços;

d) Representar os associados, judicialmente e extrajudicialmente, denunciando aos Poderes Públicos constituídos as irregularidades praticadas por associados ou não, uso inadequado da propriedade, descumprimento da função social da propriedade, modificações, alterações de planos diretores e estudos de impacto de vizinhança, defesa do meio ambiente, bem como em todo e qualquer direito ou interesse comum a todos ou a alguns associados, na área de ação circunscrita e de convergência ao LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, de acordo com as normas e os padrões estabelecidos pelo plano diretor aprovado e diretrizes públicas para o empreendimento e imediações e/ou constantes de contratos;

e) Representar seus associados perante ao Município, o Estado, a União, e quaisquer pessoas físicas ou jurídicas quanto aos interesses comuns;

f) Fiscalizar a observância das normas de tráfego e para tal observância, adotar as normas convenientes para a precisa proteção da comunidade e dos associados do TERRAS BELAS BEBERIBE;

g) Cuidar, constantemente, para que os titulares de lotes ou de edificações acrescidas mantenham a conservação dos respectivos lotes e/ou edificações;

h) Promover o desenvolvimento comunitário do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, visando sua integração e a melhoria da qualidade de vida da comunidade, prezando pela segurança local;

i) Promover o convívio e o bom entendimento entre os frequentadores e os proprietários de lotes do TERRAS BELAS BEBERIBE, sempre prezando pela cordialidade e o senso de comunidade;

j) Congregar os associados, incentivando-os à amizade, ao espírito comunitário, a atividades sociais, esportivas, culturais, recreativas e de lazer, considerando a valorização de um loteamento “vivo”;

k) manter e incrementar a vegetação nativa existente, inserida no TERRAS BELAS BEBERIBE, sempre observando com muito zelo vegetações predatórias;

l) promover a manutenção de servidões de passagens existentes ou que venham a ser instituídas na área de sua atuação;

m) promover a manutenção ambiental das Áreas Verdes.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista as atividades acima, a serem desenvolvidas pela Associação e tendo em vista a sua natureza jurídica, esta se vincula por critério de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis, conforme art. 36-A da lei 6.766/79, modificado pela lei 13.465/17.

Parágrafo Segundo: Os serviços serão feitos sem fins lucrativos e a ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, desde que opte por isso, poderá contratar terceiros para fazê-lo.

Parágrafo Terceiro: Em que pese, inicialmente, a ASSOCIAÇÃO não se revestir por contribuições financeiras de seus associados, uma vez alterada essa particularidade, será, terminantemente, proibido o uso de verbas da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE para fins estranhos aos seus objetivos.

Parágrafo Quarto: A ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE poderá formar um convênio ou outro tipo de pacto com as Associações locais e vizinhos, para cuidar do entorno e dos recursos hídricos, bem como da área de preservação permanente (APP) da região, mediante aprovação em Assembleia. Caso este cuidado enseje despesas, deverão ser rateadas pelas Associações e vizinhos envolvidos, que as repassarão aos seus respectivos Associados, incluindo, possíveis e futuras verba para manutenção do loteamento mensais de manutenção.

Art. 4º - O prazo de duração da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE é indeterminado, iniciando-se suas atividades na data de assinatura de seus atos constitutivos.

CAPÍTULO II QUADRO SOCIAL

Art. 5º - O quadro social será constituído pelos Associados Titulares, cujos nomes, qualificações e residências serão discriminados na Lista Nominativa dos Associados, que são todos promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre todos os 1672 lotes residenciais do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, **totalizando 1672 quotas-partes.**

Parágrafo Primeiro: Os Associados Fundadores, que subscritores da Assembleia de Constituição e Fundação da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, serão indicados pela EMPREENDEDORA para exercer o primeiro mandato da diretoria e conselho deliberativo, não necessitando que sejam Associados Titulares.

Parágrafo Segundo: Os Associados Titulares ingressarão no quadro social pela apresentação de seus contratos de promessa de aquisição, aquisição ou cessão de unidades do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, outro título aquisitivo (escritura) ou comprovação de propriedade (matrícula) em seu nome, juntamente com seus documentos autenticados (RG, CPF, comprovante endereço, Certidão de casamento), não fazendo jus a nenhum direito de associado quem não apresentar os documentos aqui relacionados.

Parágrafo Terceiro: Perderá essa qualidade, o Associado Titular que alienar a titularidade de seu Lote ou os direitos aquisitivos respectivos, devendo, tal Associado apresentar documento comprovando referida alienação, para a partir da comprovação, ser substituído do quadro de Associados e evitar possíveis cobranças em seu nome. A comprovação e atualização cadastral deverá ser providenciada pelo Associado no prazo máximo de 30 dias contados da quitação da alienação.

Parágrafo Quarto: Na composição do Quadro Social, os cessionários e/ou promitentes cessionários preterem os cedentes e/ou promitentes cedentes, desde que a Cessão tenha sido informada à Associação.

Parágrafo Quinto: Para o fim de representação junto à ASSOCIAÇÃO, dos Associados titulares que sejam co-titulares de lotes, dos Associados pessoa jurídica e dos Associados casados com comunhão de bens com separação parcial, no caso de a aquisição ter sido posterior ao matrimônio, fica estabelecido que indiquem, por escrito, aqueles que os representarão perante a ASSOCIAÇÃO e que poderá, por conseguinte, ser eleito para ocupar os cargos eletivos.

CAPÍTULO III

DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Art. 6º - Aos associados correspondentes aos lotes residenciais, localizados no LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, primando por suas obrigações, são assegurados os direitos de:

- a) frequentar** a sede social e demais dependências, gozando de todas as prerrogativas conferidas pela ASSOCIAÇÃO e pelo Estatuto Social;
- b) usufruir dos equipamentos**, áreas verdes, e possíveis itens de lazer, benefícios e vantagens prestadas pela ASSOCIAÇÃO e utilizar-se das funções assumidas por esta;
- c) participar** das comissões permanentes ou temporárias, observando o disposto no presente Estatuto Social quanto à representatividade;
- d) sugerir** à Diretoria Executiva e ao Conselho Deliberativo da Associação providências úteis aos interesses sociais;
- e) participar** das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado.

Parágrafo Primeiro: No caso de pessoas jurídicas, os direitos de Associados serão exercidos por seu representante legal ou procurador e no caso de pessoas físicas, os direitos de associados são pessoais e serão exercidos por si ou por procurador.

Parágrafo Segundo: A VILLA VERDE BEBERIBE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA como EMPREENDEDORA, terá direito a tantos votos quantos forem os lotes que detenham, ou que, prometidos, sejam objeto de rescisão.

Art. 7º – São deveres dos associados em geral, conforme dispõe o art. 36-A, parágrafo único, da lei 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.465/17:

a) Cumprir fielmente os Estatutos Sociais, zelando pelo uso das áreas comuns do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE.

b) Acatar e cumprir as deliberações da Assembleia Geral e do Conselho Deliberativo;

d) Unir forças para colaborar com a manutenção, limpeza, segurança, regulamentação, fiscalização do loteamento, e, valores suplementares, fixados e revisados em Assembleia Geral, mesmo que eventualmente venham a se excluírem do quadro de associados;

e) Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da ASSOCIAÇÃO;

f) Dar integral desempenho às obrigações que lhes forem atribuídas pela Diretoria Executiva, quando nomeados para integrar Comissões de Trabalho para a ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Único: Os Associados não respondem solidária ou subsidiariamente pelas obrigações assumidas pela Associação. A própria associação, com seus bens responderá por eventuais deveres decorrentes da realização de suas atividades.

CAPÍTULO IV

DA COBRANÇA DO RATEIO DA VERBA PARA MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 8º - Tendo em vista o caráter vinculante de atividade de administração de imóveis da Associação, o Parágrafo único do art. 36-A da lei 6.766/79, modificado pela lei 13.465/17, que instituiu que os titulares da Associação de moradores, ou seja, os Associados, poderão, mediante deliberação da Assembleia, futuramente, cotizar-se financeiramente, na forma de futuros aditivos a este Estatuto originário, para suportar a consecução dos seus objetivos que demandarem custos. As verba para manutenção do loteamento mensais, que poderão ser criadas, e serão pagas à ASSOCIAÇÃO poderão seguir os seguintes critérios, tudo a ser previamente discutido e exposto em votação da Assembleia:

a) Para fins de rateio da taxa mensal entre os Associados, o cálculo se dará, por m² (metro quadrado) de lote, nos termos do art. 54 adiante.

b) A taxa mensal será cobrada, até dia 10 (dez) de cada mês, em data estabelecida pela diretoria e aprovada pelo conselho deliberativo, referente à previsão de despesas para o mês seguinte;

c) O não pagamento no vencimento acarretará a cobrança de juros, multas e encargos legais;

d) Após 60 (sessenta) dias do vencimento da taxa mensal sem pagamento o Associado inadimplente poderá ser inscrito em banco de dados (SPC, SERASA e etc), ficando desde já autorizada essa inscrição por parte dos associados;

e) Após 90 (noventa) dias do vencimento da taxa mensal sem pagamento a mesma poderá ser cobrada judicialmente;

f) O associado inadimplente declara desde já sua ciência e concordância, que será o único e exclusivo responsável por todas as despesas administrativas e/ou judiciais e todos os ônus e encargos decorrentes dos procedimentos de cobrança retro mencionados, ficando desde já atribuídos os honorários advocatícios de 10% para cobrança extrajudicial e de 20% para cobrança judicial;

g) A PROPRIETÁRIA efetuará o pagamento de 50% (cinquenta por cento) da Taxa mensal dos lotes não vendidos ou distratados. Em caso de lotes que não estejam alienados, o pagamento da taxa mensal deverá se dar de forma integral;

Parágrafo Primeiro: No caso de não pagamento dos valores devidos nos seus vencimentos, haverá o acréscimo de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da taxa vencida e dos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die até o integral pagamento do boleto. O Conselho Deliberativo poderá regulamentar as formas de aplicação, diminuição ou anistia dos acréscimos.

Parágrafo Segundo: A Associação poderá também realizar a inscrição do Associado inadimplente em 02 (duas) ou mais verba para manutenção do loteamento, em banco de dados (SPC, SERASA, etc..), ficando desde já autorizada esta inscrição por parte dos Associados. Ocorrendo o lançamento no banco de dados de inadimplentes, conforme as hipóteses previstas neste parágrafo, ocorrerão por conta dos Associados todos os ônus e encargos decorrentes dos procedimentos acima citados e suas respectivas baixas, que ocorrerão tão logo quitadas as obrigações pendentes.

Parágrafo Terceiro: Os Associados Fundadores ficam isentos do pagamento de quaisquer valores, exceto quando forem ou se tornarem compradores, cessionários ou promitentes cessionários, ou de qualquer forma se tornarem proprietários de um ou mais lotes do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE.

CAPÍTULO V DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 9º – A Assembleia Geral é o órgão soberano da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, sendo constituída por todos os associados, no gozo de seus direitos civis e sociais, e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares.

Art. 10 - A Assembleia Geral realizar-se-á ordinariamente uma vez por ano; e extraordinariamente, sempre que convocada; convoca-se, instala-se e delibera-se de acordo com a lei e com as normas deste estatuto.

Parágrafo Primeiro: As Assembleias Gerais (sejam ordinárias ou extraordinárias) serão convocadas pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local da sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida.

Parágrafo Segundo: A convocação deverá se dar com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, devendo se dar por e-mail ou aplicativo de mensagens. Complementarmente, deverá ser fixado o Edital de Convocação no local de acesso ao LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE. O intervalo de tempo entre a 1ª e a 2ª convocação será de, no mínimo 00h:30m (trinta minutos) e no máximo 01h (uma hora).

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral poderá ser convocada, pelo Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO, caso o Presidente do Conselho Deliberativo da Associação não a convoque, se o primeiro solicitar por escrito ao último, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento.

Parágrafo Quarto: A Assembleia Geral poderá, ainda, ser convocada pelos senhores Associados, através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Deliberativo ou ao Diretor Presidente, desde que contenha assinaturas de, pelo menos 1/5 (um quinto) dos Associados.

Parágrafo Quinto: A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto legal, ou, na ausência deste, por qualquer Diretor e será presidida naquele ato pelo Presidente escolhido pelos Associados presentes, por votação ou aclamação.

Parágrafo Sexto: O Presidente da mesa eleito convidará, a seguir, um Secretário de mesa que terá como compromisso, redigir o rascunho e revisão da Ata, bem como coletar as assinaturas. O presidente da mesa, se assim achar benéfico, poderá nomear fiscais escrutinadores, em número ímpar.

Art. 11 – As deliberações das Assembleias Gerais (ordinárias ou extraordinárias) obrigam os associados, inclusive aqueles que não comparecerem, bem como os órgãos sociais, desde que cumpridos os requisitos de legalidade.

Art. 12 - As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembleia Geral.

Art. 13 - A Assembleia Geral reunir-se-á tão somente para tratar da matéria para a qual foi convocada, declarada de modo explícito e constante do respectivo edital.

Art. 14 – Nas deliberações das Assembleias Gerais, os votos dos associados serão proporcionais à quantidade de lotes em que foram promitentes compradores, sendo que os que tiverem mais de um voto poderão diluí-los.

Parágrafo Primeiro: Somente poderão votar e ser votados os associados regularmente registrados nos livros sociais e que estejam em dia com suas obrigações junto à ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Segundo: É permitido o voto por procuração, desde que o mandatário represente apenas um outorgante, que terá direito a tantos votos quantos o outorgante detiver. A procuração poderá ser pública ou particular com firma reconhecida por autenticidade.

Art. 15 - Compete privativamente à Assembleia Geral Ordinária:

I - Eleger os administradores;

II - Destituir os administradores;

III - Aprovar as contas;

Parágrafo Primeiro: Para as deliberações a que se referem o inciso II é exigido o voto concorde de dois terços dos presentes a assembleia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar em nenhuma convocação, sem a presença mínima de 50% (cinquenta por cento) dos Associados.

Parágrafo Segundo: A Eleição dos diretores e conselheiros será feita bienalmente, através de Assembleia Geral Eleitoral, sempre no último bimestre do respectivo ano. Os membros eleitos tomarão posse no primeiro bimestre do ano subsequente ao que forem eleitos, e continuarão em seus cargos até a data da posse da nova diretoria e conselho.

Art. 16 – Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da ASSOCIAÇÃO, especialmente:

- a) aprovar a reforma destes Estatutos;
- b) sobre alienação dos bens móveis da ASSOCIAÇÃO, sendo vetada a alienação e/ou constituição de ônus reais sobre os bens imóveis;
- c) deliberar celebração de convênios, exceto o Convênio a ser pactuado com a Prefeitura Municipal de Beberibe, que é necessário para a Associação;
- d) aprovar o Regimento Interno do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, com detalhamento das regras de convivência dos seus moradores, de utilização das áreas comuns e do trânsito interno, além de outras regras e serviços, que a Associação possa realizar;
- e) em última instância, apreciar e retificar, total ou parcialmente, as decisões do Conselho Deliberativo; e
- f) durante a realização das Assembleias, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral Extraordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de metade e mais um dos associados e, em Segunda, com qualquer número. Exceto em deliberações que exigirem quórum mínimo.

Parágrafo Segundo: Para as deliberações referentes às alíneas “a”, “e” e deste artigo, serão necessários 2/3 (dois terços) dos votos dos presentes, em Assembleias convocadas especialmente para esse fim, com a presença mínima (quórum) de 60% (sessenta por cento) dos associados. As demais matérias poderão ser deliberadas pela maioria simples dos votos.

Art. 17 – Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Conselho Deliberativo, a votação da Assembleia Geral será feita por voto secreto. Nas demais, pelo voto em aberto, salvo se a Assembleia Geral optar pelo voto secreto.

Parágrafo Único: O Presidente poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Presidentes e Escrutinadores.

Art. 18 – Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata assinada pelos membros da Mesa, após aprovação de seu conteúdo.

Parágrafo Único: A Ata poderá ser lavrada e assinada imediatamente após Assembleia ou posteriormente, delegando poderes a três associados presentes durante toda a reunião, para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la, além dos membros da Mesa.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 19 - A ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE será administrada por um CONSELHO DELIBERATIVO e uma DIRETORIA EXECUTIVA, podendo haver um CONSELHO FISCAL, todos eleitos em Assembleia Geral e por ela destituíveis, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro: Caso não haja associados interessados em participar do CONSELHO FISCAL, o CONSELHO DELIBERATIVO poderá contratar uma empresa de auditoria externa para acompanhamento mensal ou auditoria periódica das contas, sendo os custos obrigatoriamente incorporados ao valor da Taxa mensal, caso seja esta criada.

Parágrafo Segundo: Incumbe a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividades, estatutariamente estabelecidos, conjugarem esforços no sentido de serem atingidos os objetivos sociais.

Parágrafo Terceiro: Todos os cargos eletivos do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal (se houver), e das Comissões de Trabalho serão exercidos sem qualquer remuneração, vedado inclusive a isenção parcial ou total da taxa mensal.

Parágrafo Quarto: Os membros do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal (se houver) não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da ASSOCIAÇÃO, em virtude de ato regular de gestão de dentro de suas competências estatutárias. Entretanto, respondem civilmente perante a ASSOCIAÇÃO quando agirem com dolo, violação da Lei ou dos Estatutos Sociais.

SEÇÃO I DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 20 – O Conselho Deliberativo é o órgão que exercerá ação fiscalizadora na parte econômica e financeira da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE e de interpretação das Leis, competindo-lhe precipuamente:

- a)** No primeiro bimestre de cada ano, os membros eleitos em Assembleia Geral se reúnem para nomear o seu Presidente e o Vice-Presidente;
- b)** Examinar a Proposta Orçamentária e plano de manutenção, apresentadas anualmente pela Diretoria Executiva, e sobre eles deliberar;
- c)** examinar o Relatório, o Balanço Geral, a demonstração das Receitas e Despesas, e contas prestadas pela Diretoria Executiva, e o Relatório e o Parecer do Conselho Fiscal, e sobre eles deliberar;
- d)** Conhecer e julgar, a requerimento dos associados, os atos da Diretoria em grau de recurso;
- e)** Julgar os casos omissos no Estatuto;
- f)** Baixar seu Regimento de funcionamento;
- g)** Autorizar contratação de empresas e terceiros por parte da diretoria executiva, para exercer as atividades que a Associação exerce;
- h)** Aprovar a redação do Regimento Interno proposto pela Diretoria Executiva, podendo propor alterações, para que seja posteriormente submetido à Assembleia Geral Extraordinária.
- i)** Fixar os valores das funções a serem exercidas pela ASSOCIAÇÃO para os associados ou a eles colocadas à disposição, bem como deliberar sobre revisões ou complementações, quando necessário.

Parágrafo Primeiro: É vedado ao Conselho Deliberativo ou a qualquer um de seus membros exercer ação executiva na ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Segundo: As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos.

Parágrafo Terceiro: Os membros do Conselho Deliberativo desempenharão as suas funções e atribuições, sem remuneração.

Art. 21 – O Conselho Deliberativo compõe-se de 06 (seis) membros eleitos pela Assembleia Geral Ordinária e/ou Extraordinária, com mandato de 02 (dois) anos.

Parágrafo Único: Na primeira Assembleia Geral, referente a Constituição e Fundação da Associação, serão eleitos no mínimo 03 (três) membros do Conselho Deliberativo, constituído por Associados Fundadores.

Art. 22 – O Conselho Deliberativo reunir-se-á, ordinariamente, por convocação de seu Presidente. Na omissão deste, pelo seu Vice-Presidente ou, sucessivamente, pelo Secretário.

Art. 23 – O Conselho Deliberativo reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social, desde que por convocação:

a) do Presidente do Conselho Deliberativo;

b) de 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, se houver, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado, ou ainda, do Diretor Presidente ou Vice-Presidente, se este solicitar tal convocação por escrito ao Presidente do Conselho Deliberativo e este último não o fizer no prazo de 05 (cinco) dias a contar do respectivo requerimento.

Art. 24 – Nas reuniões do Conselho Deliberativo, cada Conselheiro tem direito a um voto, cabendo, entretanto, ao Presidente do Conselho voto de Minerva.

Art. 25 – O Conselho Deliberativo será dirigido pela respectiva Mesa, integrada pelo Presidente, Vice-Presidente e Secretário, eleitos anualmente, dentre seus membros.

Parágrafo Primeiro: Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo:

a) convocar as reuniões do Conselho e presidi-las;

b) representar o Conselho perante os demais órgãos da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE e associados;

Parágrafo Segundo: Compete ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneas ou temporárias.

Parágrafo Terceiro: Compete ao Secretário secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas ou acompanhar a lavratura delas, manter a correspondência do Conselho e substituir o Presidente nos casos de ausência dele e do Vice-Presidente.

Parágrafo Quarto: A Mesa do Conselho manter-se-á em exercício até a posse da nova, eleita para substituí-la.

Parágrafo Quinto: Nas ausências ou impedimentos temporários do Presidente, este será substituído pelo Vice-Presidente. No caso de vacância total do cargo de Presidente, o seu sucessor deverá ser nomeado dentro de 30 (trinta) dias, em reunião extraordinária do Conselho Deliberativo, podendo ou não ser o vice-presidente. O eleito completará o mandato de seu antecessor.

Art. 26 – O Conselheiro eleito que, durante o ano civil, não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, sem justificção escrita encaminhada à Mesa do Conselho Deliberativo, ou a 6 (seis) reuniões não consecutivas,

mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato. A justificação deverá ser feita obrigatoriamente antes de ocorrer a respectiva reunião.

Parágrafo Primeiro: O comparecimento dos Conselheiros às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro ou lista de presença.

Parágrafo Segundo: Caso, o Conselho Deliberativo fique com menos de 2/3 (dois terços) do seu número total, nova Assembleia Geral deverá ser convocada para preencher os cargos faltantes, sendo que os assim eleitos exercerão o cargo de Conselheiro pelo tempo remanescente previsto para o término do mandato.

Art. 27 – Será inelegível, durante 04 (quatro) anos, o Conselheiro que perder o mandato, nos termos do artigo anterior.

Art. 28 – Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo ou na sua ausência, ao seu substituto, determinar expedição dos editais e circulares de convocação do Conselho Deliberativo, indicando a pauta da reunião que, depois de convocada, será, alvo nova convocação, imutável e conterà sempre um item final para assuntos gerais, não passíveis de votação.

Parágrafo Primeiro: A convocação dos Conselheiros deverá ser feita com 05 (cinco) dias de antecedência. Poderá ela ser feita através de e-mail ou aplicativo de mensagens.

Parágrafo Segundo: Compete ao interessado alterar, junto à ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, o endereço do local onde pretende receber as correspondências ou o número de seu equipamento, já que serão consideradas como válidas as expedidas em conformidade com os dados constantes no cadastro da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE.

Art. 29 – As reuniões do Conselho Deliberativo serão abertas em primeira convocação com a presença de todos os Conselheiros e, em segunda convocação, trinta minutos após o horário constante no edital, com no mínimo, pelo menos a metade do número de membros no Conselho Deliberativo.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho Deliberativo, salvo decisão em contrário, poderão também ser assinadas por membros da Diretoria e Associados em geral.

Parágrafo Segundo: O Presidente da Diretoria Executiva poderá intervir na discussão, sem direito a voto, ou designar um Diretor para prestar esclarecimentos sobre a matéria em discussão.

Art. 30 – Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho Deliberativo poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia e local. As deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários.

Parágrafo Único: A Secretaria deverá, com brevidade, dar aviso da ocorrência aos Conselheiros ausentes da reunião, por carta ou outro meio que se comprove a comunicação e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone.

SEÇÃO II

DA DIRETORIA EXECUTIVA

Art. 31 - A Diretoria Executiva é por excelência o órgão executivo-administrativo da entidade, com amplos poderes para praticar os atos inerentes às suas atribuições. Será constituída por 04 (quatro) membros, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, sendo: Diretor Presidente, Diretor Secretário, Diretor Administrativo - financeiro e Diretor Operacional.

Parágrafo Único: A Diretoria Executiva, se julgar conveniente, escolherá até 4 (quatro) associados titulares e os nomeará Subdiretores, cuja função será a de auxiliar e substituir, pelo tempo que determinar, os Diretores Associados no âmbito de suas específicas atribuições.

Art. 32 - Os membros integrantes da Diretoria Executiva serão eleitos bienalmente através da Assembleia Geral Ordinária, juntamente com os membros do Conselho Deliberativo.

Parágrafo Único: Os membros da Diretoria Executiva tomarão posse no primeiro bimestre do ano subsequente ao que forem eleitos, e continuarão em seus cargos até a data da posse da nova Diretoria Executiva eleita.

Art. 33 – À Diretoria Executiva ficam atribuídos todos os atos de gerência administrativa, executiva e financeira da entidade, competindo-lhe, precipuamente:

- a)** Cumprir e fazer cumprir as disposições dos Estatutos Sociais, do Regulamento das disposições das deliberações das Assembleias Gerais;
- b)** Estimular o desenvolvimento da ASSOCIAÇÃO e tomar as providências relativas à administração dela, necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos;
- c)** Promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos, caso estabelecidas, pelos adquirentes de lotes, pelas atividades de limpeza, manutenção, vigilância e todas as demais previstas, bem como efetuar os respectivos pagamentos aos empregados e terceiros por ela contratados;
- d)** Organizar anualmente, o relatório de atividades do exercício, com a prestação de contas e balanço do exercício anterior, bem como a proposta orçamentária para o ano em curso, encaminhando tais documentos no primeiro bimestre de cada ano, para a apreciação do Conselho Fiscal se este tiver sido instalado, e, se não, diretamente ao Conselho Deliberativo;
- e)** Encaminhar ao Conselho Deliberativo, no primeiro bimestre de cada ano, o Balanço Geral e a Demonstração de Receitas e Despesas, acompanhado de relatório pormenorizado da prestação de contas das suas atividades, juntamente com a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras para o exercício em curso;
- f)** Contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho;
- g)** Acatar as decisões da Assembleia Geral e do Conselho Deliberativo;
- h)** Elaborar se necessário, o Regulamento para a eleição de seus membros, bem como dos membros do Conselho Deliberativo, sempre acatando o que se encontra disposto no presente Estatuto, no que concerne às Assembleias Gerais, contendo as instruções destinadas à mesa que terá de presidir os trabalhos da reunião eleitoral;

Parágrafo Único: Fica facultado à Diretoria Executiva contratar terceiros para executar as atividades a que a ASSOCIAÇÃO se obrigou. Sendo certo que, a(s) empresa(s) ou pessoa(s) terceirizada(s) contratada(s) não terão nenhum direito a voto ou poder de decisão sobre a Associação. Todas as contratações de terceiros deverão ser aprovadas pelo Conselho Deliberativo.

Art. 34 – A Diretoria Executiva reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por semestre, extraordinariamente, quando convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros eleitos. As deliberações serão

tomadas pelo voto da maioria simples dos membros eleitos presentes, votando o Presidente em último lugar, cabendo-lhe, também, o voto de qualidade, em caso de empate.

Parágrafo Único: As deliberações da Diretoria Executiva somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, 3 (três) de seus membros.

Art. 35 – Compete ao Diretor Presidente:

- a)** Presidir as sessões, convocá-las extraordinariamente, quando necessárias, cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto e os Regulamentos em vigor;
- b)** Manter a ordem, regular as discussões e suspender as sessões, quando as mesmas se tornarem tumultuosas;
- c)** Representar ativa e passivamente a ASSOCIAÇÃO em todos os atos judiciais e extrajudiciais, bem como suas relações com, os Poderes Públicos, inclusive, nomeando procuradores;
- d)** Autorizar, com o seu “visto”, quando aprovado, o pagamento das despesas da ASSOCIAÇÃO, levando posteriormente ao conhecimento da Diretoria Executiva;
- e)** Pôr-se ao corrente de todo o movimento da ASSOCIAÇÃO, especialmente financeiro, se determinado em aditivo;
- f)** Assinar com o Diretor-Secretário, ou isoladamente, a correspondência da ASSOCIAÇÃO;
- g)** Oficiar ao seu substituto legal todas as vezes que tiver de se ausentar por mais de 15 (quinze) dias;
- h)** Assinar com o Diretor Administrativo Financeiro cheques e outros documentos que se relacionem com os bens e haveres da ASSOCIAÇÃO;
- i)** Rubricar todos os livros e documentos oficiais da ASSOCIAÇÃO;
- j)** Nomear comissões para desempenhar funções especiais, indicando as suas finalidades;
- k)** Elaborar e assinar, juntamente com o Diretor Administrativo Financeiro, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária;
- l)** Assinar, juntamente com o Diretor-Secretário e com um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesas;
- m)** Tornar efetivas por meio de portarias as decisões da Diretoria Executiva;
- n)** Pleitear subvenções federais, estaduais e municipais, em favor da ASSOCIAÇÃO;
- o)** Destituir diretores faltosos, na conformidade do presente estatuto e dissolver comissões pelo mesmo nomeadas;
- p)** Propor ao Conselho Deliberativo:
 - i)** A reforma do Estatuto Social;
 - ii)** Sugestões sobre pontos omissos no Estatuto;

q) Autorizar, juntamente com o Diretor Administrativo Financeiro ou Diretor Operacional, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da ASSOCIAÇÃO, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços a que a ASSOCIAÇÃO esteja obrigada;

r) representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho Deliberativo, quando convocado, e prestar esclarecimentos ou indicar outro Diretor para fazê-lo, quando solicitado, e;

s) Solicitar por escrito ao presidente do Conselho Deliberativo, a realização da Assembleia Geral e, em caso de este último não a convocar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único: Em caso de o Presidente nomear procurador para representar a ASSOCIAÇÃO ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, à exceção dos mandatos para o foro em geral, todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano que forem outorgados. Para a constituição de procuradores, todos os mandatos deverão ter fim específico.

Art. 36 – Ocorrendo vacância definitiva do cargo de Diretor Presidente, durante o primeiro ano do biênio para o qual foi eleito, deverá ser realizada nova Assembleia Geral para eleger o novo Presidente.

Art. 37 – Compete ao Diretor Administrativo Financeiro:

a) Organizar o Financeiro, informando ao Diretor Presidente e ao Conselho Deliberativo, quando estes o solicitar, a situação financeira da ASSOCIAÇÃO;

b) Assinar com o Diretor Presidente cheques e outros documentos que envolvam responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;

c) Apresentar, trimestralmente, um demonstrativo de receita e despesa;

d) Ter sob sua guarda e inteira responsabilidade todos os títulos que representem valores e documentos da ASSOCIAÇÃO;

e) manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham liquidez, os fundos disponíveis da ASSOCIAÇÃO;

f) Submeter ao Diretor Presidente as medidas que julgar oportunas e indispensáveis ao controle econômico-financeiro da ASSOCIAÇÃO;

g) Ter em dia, devidamente escriturados pela forma da lei comercial, os livros de contabilidade inerentes à tesouraria;

h) Facilitar ao Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO e aos membros da Comissão Fiscal o exame ou vista de quaisquer livros ou documentos sob sua guarda;

i) Assinar os recibos dos pagamentos efetuados pelos associados;

j) Indicar ao Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO, quando preciso, sob sua inteira responsabilidade, os auxiliares que julgar indispensáveis ao bom desempenho de suas funções;

k) Fornecer ao presidente da ASSOCIAÇÃO, semestralmente, uma relação dos associados em atraso de pagamento;

- l)** Fiscalizar a arrecadação de receitas e realizar os pagamentos, quando autorizados pelo Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO, inclusive no que concerne ao pagamento de terceiros contratados pela Diretoria Executiva;
- m)** cobrar as multas relativas ao Regulamento de Uso e Construção, e;
- n)** tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da ASSOCIAÇÃO.

Art. 38 – Compete ao Diretor Secretário:

- a)** Substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.
- b)** Organizar e dirigir todas as funções da Secretaria da ASSOCIAÇÃO;
- c)** Promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da Diretoria Executiva;
- d)** Manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- e)** Controlar, mediante registro em livro próprio, o número de associados da ASSOCIAÇÃO, à medida em que estes lhe forem apresentando os respectivos títulos definitivos ou de compromisso de aquisição de propriedade, o(s) lote(s) e a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- f)** Nomear e demitir os funcionários da ASSOCIAÇÃO;
- g)** Encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da ASSOCIAÇÃO, em especial os relacionados às áreas pessoal, transporte, bem como assuntos jurídicos;
- h)** Redigir e expedir qualquer correspondência da ASSOCIAÇÃO, assinando-a juntamente com o Diretor Presidente.

Art. 39 – Compete ao Diretor Operacional:

- a)** Representar a ASSOCIAÇÃO perante os órgãos competentes e concessionárias de serviços públicos, para colaboração e incrementação nos serviços públicos locais, assinando em conjunto com o Diretor Presidente, convênios e outros instrumentos colaborativos.
- b)** Promover benfeitorias referentes à segurança no LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE;
- c)** Encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos associados referentes à segurança, coleta de lixo, trânsito, no LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE;

Parágrafo Único: O Diretor Operacional deverá ser, de preferência, engenheiro civil ou arquiteto.

Art. 40 – Ocorrendo destituição, renúncia ou cassação de qualquer dos Diretores, ou qualquer outra forma de vacância do cargo, será outro eleito pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: Os novos diretores serão eleitos pela Assembleia Geral dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo Segundo: O Diretor assim eleito terá seu prazo de mandato até o final daquele previsto para completar o do Diretor que estiver substituindo.

Art. 41 - Nenhum membro da Diretoria Executiva será remunerado, para o desempenho de suas funções e respectivas atribuições.

CAPÍTULO VII

CONSELHO FISCAL

Art. 42 – A ASSOCIAÇÃO poderá ter um Conselho Fiscal, de funcionamento, não permanente, composto de 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, todos associados.

Parágrafo Primeiro: Os membros Suplentes substituirão os Efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo por cargo o suplente mais antigo no quadro social.

Parágrafo Segundo: O Conselho Fiscal somente será instalado por determinação da Assembleia Geral, que elegerá os seus membros, cujo mandato não será superior a 01 (um) ano.

Art. 43 – Ao Conselho Fiscal compete:

- a) Examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio;
- b) Examinar, anualmente, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras elaboradas pela Diretoria Executiva, nos prazos previstos nestes Estatutos, e;
- c) Praticar todos os atos permitidos por Lei e pelos Estatutos, no cumprimento fiel de suas funções.

Art. 44 – Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal:

- I) Membros do Conselho Deliberativo e;
- II) Membros da Diretoria, ou seus cônjuges, e seus parentes de primeiro grau, bem como os que fizerem parte da Diretoria imediatamente anterior.

CAPÍTULO VIII

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO BALANÇO

Art. 45 – O exercício social coincide com o ano civil e, futuramente, poderá disciplinar um orçamento. A proposta orçamentária será elaborada pela Diretoria Executiva, consignando as previsões de Receitas e Despesas e apresentada ao Conselho Deliberativo no prazo previsto neste Estatuto.

Parágrafo Único: Não sendo apresentada a Proposta de Orçamento em tempo hábil, ou, sendo ela rejeitada – sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas, na forma do presente Estatuto, até que o Conselho Deliberativo decida a respeito, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, sucessivamente qualquer índice oficial.

Art. 46 – A receita da ASSOCIAÇÃO será oriunda dos pagamentos efetuados pelos Associados titulares, em decorrência das atividades exercidas ou colocadas à disposição pela ASSOCIAÇÃO, bem como de contribuições, doações e renda eventuais.

Art. 47 – As despesas, sugeridas, da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE abrangerão:

- a) O pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pela Diretoria Executiva;
- b) A conservação normal dos bens do patrimônio social;

- c) A compra de bens de uso perecíveis, e sua substituição;
- d) Os gastos decorrentes da existência da ASSOCIAÇÃO, seu funcionamento e sua administração

Art. 48 – O Conselho Deliberativo examinará, modificando o que julgar conveniente, e votará a Proposta Orçamentária que vigorará no exercício, competindo à Diretoria diligenciar o seu rigoroso cumprimento.

Art. 49 – A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação do Conselho Deliberativo e mediante Proposta fundamentada da Diretoria Executiva, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da ASSOCIAÇÃO e Parecer do Conselho Fiscal, se houver.

Parágrafo Primeiro: Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará Recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo Segundo: Excepcionalmente, serão admitidos serviços de emergência, não previstos no Orçamento. Ocorrendo o fato, e desde que seu custo seja superior a 15 (quinze) salários-mínimos, deverá o mesmo ser comunicado ao Presidente do Conselho Deliberativo, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho para a apreciação da matéria. A tal reunião deverá comparecer o Diretor Presidente, que justificará a despesa e indicará também os recursos para a respectiva cobertura. O valor retro mencionado, será reajustado mensalmente, a partir da aprovação do presente Estatuto, com base no Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, sucessivamente por qualquer índice oficial.

Parágrafo Terceiro: Os valores devidos à ASSOCIAÇÃO abrangerão todas as despesas da área de atuação dela, que, poderão ser cobradas num único boleto ou ficha.

Art. 50 – Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um balanço geral, com a respectiva Demonstração, Receita e Despesa do Exercício.

Parágrafo Único: Poderá ser divulgado mensalmente ou colocado à disposição dos Associados os balancetes de acompanhamento dos trabalhos da Associação com demonstrativos de receitas e despesas.

CAPÍTULO IX DA LIQUIDAÇÃO

Art. 51 - A ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE somente poderá ser extinta por determinação legal.

Parágrafo Único – Sendo deliberado pela extinção da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, o patrimônio e os bens, satisfeitas as obrigações, serão destinados a uma instituição devidamente qualificada, como determinado na Lei Federal nº 9.790/99.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.

Art. 52 – Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

Art. 53 – Para os préstimos aqui referidos, a ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE poderá, sem prejuízo de eventuais suplementações, cobrar valores já a partir da aprovação do presente Estatuto. Serão cobrados a título de:

a) Manutenção e vigilância: o valor fixado por m² (metro quadrado) de área de terreno (lote);

Parágrafo Primeiro: Poderão ser cobrados valores extras para a utilização do Clube ou de serviços adicionais a serem oferecidos pela Associação, a serem estabelecidos pelo Conselho Deliberativo. Referidos valores poderão constar no Regimento Interno que será elaborado pela Associação e aprovado em Assembleia.

Parágrafo Segundo: Os valores estabelecidos serão reajustados a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida por Lei, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, sucessivamente, pelo índice oficial que mais se aproxime do aqui disposto, tendo, como data base, o dia de sua fixação.

Parágrafo Terceiro: A qualquer instante os valores poderão ser revistos ou complementados, conforme vier a decidir o Conselho Deliberativo.

Art. 54 – O patrimônio da ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser doados pela PROPRIETÁRIA e EMPREENDEDORA e/ou adquiridos pela ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE e, assim também pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de associados ou de terceiros.

Parágrafo Primeiro: A ASSOCIAÇÃO arcará com as despesas de formalização da doação dos lotes e benfeitorias acima mencionadas, dentre elas ITCD, escritura e registro, tal despesa será inserida no rateio da verba de manutenção mensal ou poderá ser objeto de verba extra. A ASSOCIAÇÃO arcará também com o IPTU incidente sobre os lotes, a partir de quando vierem a ser cobrados, mesmo antes da formalização da doação.

Art. 55 – Todos os cargos eletivos previstos nestes estatutos somente poderão ser preenchidos por pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos de promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre lotes do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, ou representantes legais de pessoas jurídicas que preencham esses requisitos, devidamente registrados como Associados no Livro. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandatos, prorrogar-se-ão até à posse dos que forem eleitos para substituí-los.

Art. 56 – Os membros da primeira Diretoria e do primeiro Conselho Deliberativo serão indicados na própria Assembleia que deliberar a criação da ASSOCIAÇÃO realizada pelos associados fundadores, indicados pela EMPREENDEDORA, podendo ser eleito número menor de componentes do que o previsto estatutariamente ou preenchidos os cargos faltantes, na proporção pelo quórum definido por este estatuto para deliberações. Tal Diretoria e Conselho serão válidos pelo período de 02 (dois) anos, contados da entrega da infraestrutura, podendo haver renúncia antes de findo tal prazo.

Art. 57 - A EMPREENDEDORA será responsável pela 1ª contratação da(s) empresa(s) que executará(ão) a manutenção, administração e segurança do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, cujo(s) contrato(s) inicial(s) poderá(ão) ter a validade máxima de 02 (dois) anos.

Parágrafo Único: Os contratos iniciais que forem efetivados pelo LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE previstos neste artigo, deverão obrigatoriamente ser mantidos pelas diretorias e conselhos deliberativos que vierem a compor a administração societária da ASSOCIAÇÃO, enquanto durarem, exceto se por rescisão autorizada pela EMPREENDEDORA ou se esta já não detiver nenhum lote.

Art. 58 – A afixação de avisos e comunicações no acesso do loteamento só será colocada em prática a partir de quando estiver ela em funcionamento ininterrupto. No que se refere ao edital que trata de eleições, além,

do que foi antes disposto, a afixação deles somente se dará quando passarem elas a estar a cargo da Assembleia Geral. De qualquer forma, a falta de afixação não anulará qualquer reunião, inclusive a Assembleia Geral.

Art. 59 – A LOTEADORA fica, desde já, autorizada a utilizar a qualquer tempo, imagens ou o nome e logomarca do LOTEAMENTO TERRAS BELAS BEBERIBE, para fins promocionais e para a comprovação de acervo técnico, sem necessidade de consentimento específico ou expresso de adquirentes e ou proprietários de lotes ou imóveis ou da ASSOCIAÇÃO ou de adquirentes ou de pagamento de valor ou contrapartida de qualquer forma.

Parágrafo Primeiro: Na produção das imagens, resultantes de gravações e/ou fotografias, e na gravação de sons, a LOTEADORA ou profissionais por ela contratados para este fim, respeitarão a privacidade dos moradores do empreendimento.

Parágrafo Segundo: A LOTEADORA poderá a qualquer tempo, utilizar as áreas comuns e instalações de lazer do loteamento para fins promocionais e de trabalho, como por exemplo, encontro com clientes, lançamento de empreendimentos, encontros com a imprensa, sem pagamento de verba para manutenção do loteamento, mas mediante agendamento prévio e assumindo a responsabilidade por danos pessoais ou materiais que venham a ocorrer como resultado do evento, respeitando ainda as regras de uso quanto a segurança, urbanidade e silêncio.

Art. 60 - Os casos omissos serão resolvidos pela Assembleia Geral de acordo com as disposições legais em vigor.

Art. 61 - No caso de ser deliberada a dissolução da Associação, a Assembleia Geral decidirá também sobre a eleição do Liquidante, bem como sobre a destinação do patrimônio líquido social integral, para outra Associação Civil, sem fins lucrativos ou econômicos, cujos objetivos se assemelhem aos da Associação.

Parágrafo Único: Em nenhuma hipótese, o patrimônio social poderá ser partilhado entre os Associados. A ASSOCIAÇÃO não distribui entre seus associados, conselheiros, diretores, empregados ou doadores, eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, mas os aplica integralmente na consecução do seu objetivo social.

Art. 62 - Fica eleita a Comarca de Beberibe, para qualquer ação oriunda deste estatuto.

A PRESENTE MINUTA É UMA TRANSCRIÇÃO FIEL DO ESTATUTO SOCIAL DEFINITIVO DA ASSOCIAÇÃO TERRAS BELAS BEBERIBE, APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO E FUNDAÇÃO, SUBMETENDO TODOS OS ASSOCIADOS.

\$_{local_data_atual}