

REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO BAIRRO ÁGUAS DE SERRA MORENA

DO OBJETO:

Art. 1º - A ASSOCIAÇÃO DO BAIRRO ÁGUAS DE SERRA MORENA é constituída de 305 (trezentos e cinco) lotes de terreno, originados do loteamento denominado Parque das Águas de Serra Morena, devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Caeté/MG, sob a matrícula n.º _____ do Livro _____, com área global, limites e confrontações constantes da planta, que faz parte integrante do referido registro.

§ 1º - Os lotes de terreno da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO BAIRRO ÁGUAS DE SERRA MORENA destinam-se EXCLUSIVAMENTE à edificação de unidades residenciais uni familiares voltadas para a moradia, sendo VEDADO a utilização para fins comerciais, para instalação de qualquer tipo de fundo de comércio, para instalação de usinas fotovoltaicas, aluguel para temporada, aluguel por meio de plataformas on-line (Airbnb) ou similares, e finais de semana, aluguel para eventos, observado o entendimento jurisprudencial a respeito do assunto;

§ 2º - Ficarão suspensos os efeitos do parágrafo 1º com relação aos aluguéis de temporada por meio de plataformas on-line (Airbnb) ou similares, até decisão definitiva transitada em julgado por nossos Tribunais Superiores, que terão aplicação imediata seja qual for a decisão, revogando qualquer artigo ou parágrafo contrário;

§ 3º - A proibição dos alugueis que se trata o § 1º deste Artigo, se por ventura vier acontecer, e mesmo assim o associado persistir na prática, será o proprietário da residência penalizado, conforme o que consta no Artigo 33, deste Regimento Interno.

Art. 2º - São partes comuns da ASSOCIAÇÃO, inalienáveis e indivisíveis, além de outras mencionadas na planta do loteamento: Portal de entrada; Sede Social; o uso das ruas e das áreas de circulação; obras de condução de águas pluviais e outras de interesse comum a saber: rede de distribuição de água; os depósitos e as caixas d'água; os poços artesianos, bombas e todas as instalações; os terrenos onde as instalações se situam; as redes de eletrificação, bem como as redes de esgoto, rede de internet, circuito de CFTV e telefonia instalada e as que vierem a ser



instaladas, bem como áreas institucionais, praças, parques, lagoas, quadras para a prática de esportes, quiosque, igreja, Recanto do Lazer, jardins, e reservas legais.

Art. 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada proprietário: A respectiva área de lote, indicada pela numeração e área correspondentes, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences.

DOS DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES E RESIDÊNCIAS:

Art. 4º - São direitos dos associados:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, desde que não cause danos aos demais associados, e não infrinjam as Normas Legais e as disposições deste Regimento Interno;
- b) Usar e gozar das partes comuns da ASSOCIAÇÃO, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais associados, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, e pedir esclarecimentos à Presidência e/ou Diretoria Executiva;
- d) Comparecer às Assembleias, e nelas discutir, votar e ser votado, desde que esteja adimplente com as obrigações dispostas no Estatuto, neste Regimento e definidos em Assembleia Geral;
- e) Denunciar à Presidência e/ou Diretoria Executiva qualquer irregularidade que se observe;

Art. 5º - São deveres dos associados:

- a) A atualização dos endereços para onde serão enviadas as correspondências ou documentos da ASSOCIAÇÃO;
- b) Guardar decoro e respeito ao uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas (Lotes), para fins diversos daqueles a que se destinem, de conformidade com o Artigo 1º deste Regimento Interno e com o Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO;



- c) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem as alugar ou cedê-las para atividades ruidosas ou para a instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ou incômodo aos demais associados (tais como, produtos tóxicos, insalubres, inflamáveis, dentre outros), de conformidade com o Artigo 1º deste Regimento Interno e com o Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO;
- d) Não utilizar empregados da ASSOCIAÇÃO para serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
- e) Não manter, nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos, que causem perigo à segurança, ou incômodos aos demais associados;
- f) Não permitir a entrada de pessoas não autorizadas pelo associado ou pela Administração da ASSOCIAÇÃO, observando-se, porém, o Direito Constitucional de ir e vir, previsto no artigo 5º Inciso XV da Constituição Federal – CF;
- g) Contribuir para as despesas comuns da ASSOCIAÇÃO proporcionalmente ao número de lotes/unidades autônomas;
- h) Não embaraçar o uso das vias públicas ou lançar lhes detritos, podas e entulhos, águas ou impurezas;
- i) Não perfurar poços artesianos e cisternas nas respectivas unidades autônomas;
- j) Não deixar animais soltos nas áreas de circulação/comum e quando circularem com eles, que estejam na guia e sendo este de grande porte, o uso de focinheira é obrigatório, devendo os seus tutores serem responsáveis por quaisquer danos físicos e materiais causados a terceiros;
- k) Respeitar a Lei do Silêncio e leis de convivência em comum, sendo vedado o uso de fogos de artifícios ruidosos, explosivos e similares nas áreas comuns e privadas, a qualquer momento;
- l) Não queimar detritos, podas e entulhos, em suas unidades autônomas, ou qualquer local abrangido pela ASSOCIAÇÃO;
- m) Manter os respectivos lotes limpos (capina), com a correta remoção dos entulhos sem fogueirar;
- n) Não locar o imóvel para finais de semana e/ou temporada e nem tampouco para eventos, sem que o associado esteja presente e apresentando para isso a lista de presença na portaria, para o controle de entrada e saída de convidados;



- o) Não fazer propaganda do seu imóvel nas Redes Sociais, com intuito de alugar para finais de semana, ou temporada, expondo assim a ASSOCIAÇÃO, haja vista, que quando da autorização para ver o imóvel, o pretendo locatário terá acesso à toda ASSOCIAÇÃO e tal situação coloca em risco a segurança de todos;
- p) Abster-se de utilizar o lote com a finalidade única e exclusiva de produção/exploração de energia fotovoltaica (usina);
- q) Proibido transitar com charretes e cavalos nas ruas de abrangência da Associação;
- r) Proibido a criação de animais de grande porte nas áreas privativas dos associados e áreas comuns de abrangência da Associação;
- s) Proibição da instalação/colocação de trailers, barracas e/ou similares, nos lotes sem construção ou em construção, salvo autorizado pelo diretor de obras, para uso provisório na mesma;
- t) Proibido a caça de animais silvestres e a pesca predatória, podendo ser utilizado, para essa atividade, apenas varas e molinetes, vedado o uso de redes, tarrafas e similares;
- u) Proibido o uso de embarcações motorizadas (barcos, lanchas, moto aquática) ou similares, nas lagoas de abrangência da ASSOCIAÇÃO;
- v) Proibido o depósito de caiaques, barcos e similares, no entorno das lagoas de abrangência da ASSOCIAÇÃO;
- w) Proibido crianças e adolescentes dirigirem veículos, colocar mãos e o corpo para fora dos veículos em atitude perigosa, nas ruas de abrangência da ASSOCIAÇÃO, em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro - CTB;
- x) Proibido deixar materiais de construção, restos de obra, nas vias públicas e caso a obra fique inacabada, o seu proprietário deverá dar a devida destinação aos materiais restantes;
- y) Deverá o associado/proprietário de residência, já construída e em uso, colocar lixeira fixa e alta na porta da mesma, para acondicionamento do lixo doméstico, a ser recolhido pela prefeitura, evitando assim a ação de animais revirando o lixo.
- z) Obrigatoriamente instalar em sua unidade autônoma, no mínimo uma caixa d'água, tal dispositivo será normatizado no Regulamento de Uso e Ocupação do Solo.
- aa) É proibido o uso de drones e qualquer outro equipamento que cause a invasão da privacidade dos condôminos.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

- bb) Proibida a lavagem de veículos de qualquer natureza, nas praças e áreas comuns do condomínio.
- cc) É permitido somente o tráfego de pedestres e bicicletas nas trilhas, no entorno das lagoas e nas áreas de servidão.

DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Art. 6º - São órgãos da Administração da ASSOCIAÇÃO:

- a) Assembleia Geral;
- b) Diretoria Executiva;
- c) Conselho Fiscal.

1. DAS ASSEMBLEIAS GERAIS:

Art. 7º - A Assembleia Geral é o Órgão soberano da Administração da ASSOCIAÇÃO.

§ 1º - As Assembleias Gerais reunir-se-ão Ordinária e Extraordinariamente e serão convocadas, de conformidade com o que está descrito no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

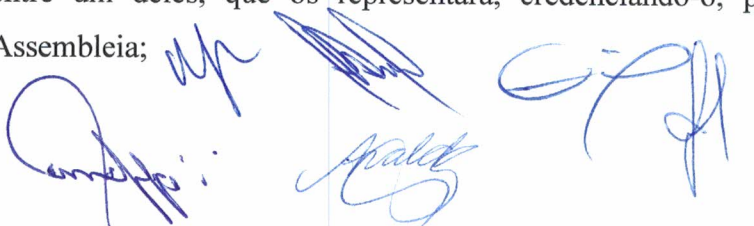
§ 2º - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente no quarto trimestre de cada ano e extraordinariamente, em qualquer época do ano, sempre que houver necessidade, de conformidade com o que está descrito no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

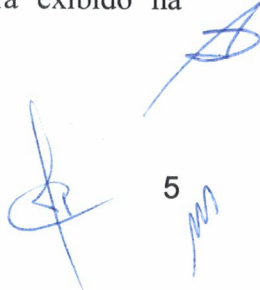
§ 3º - O associado em atraso com as Taxas Associativas/rateio mensal, poderá se fazer presente nas Assembleias Gerais, todavia, não poderá votar nem ser votado.

§ 4º - As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente da ASSOCIAÇÃO, sendo que o Vice-presidente deverá secretariar a referida e lavrar a Ata dos trabalhos no livro próprio.

Art. 8º - Cada Associado terá direito a tantos votos quanto for o número de suas unidades autônomas na ASSOCIAÇÃO (cada unidade equivale a um voto).

§ 1º - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o associado, entre um deles, que os representará, credenciando-o, por escrito, que será exibido na Assembleia;





§ 2º - As Assembleias Gerais instalar-se-ão em primeira convocação, com a presença mínima de 50% (cinquenta por cento) das unidades da ASSOCIAÇÃO e em segunda convocação, decorridos 30 (trinta) minutos da primeira convocação, com qualquer número de presentes;

§ 3º - Salvo quando exigido quórum especial, as DELIBERAÇÕES das Assembleias serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos associados presentes, que representem pelo menos metade das unidades da ASSOCIAÇÃO e em segunda convocação, a Assembleia poderá DELIBERAR por maioria de votos dos presentes;

§ 4º - A realização de obras na ASSOCIAÇÃO, em suas partes de uso comum, depende:

I – Se voluptuárias (supérfluas/luxo), do voto de 2/3 (dois terços) dos associados em dia com suas obrigações;

II – Se úteis, do voto da maioria dos associados, isto é, 50% + 1 dos associados, presentes na Assembleia, em dia com suas obrigações.

§ 5º - A Assembleia Geral não poderá DELIBERAR se não houver prova de sua Convocação Geral;

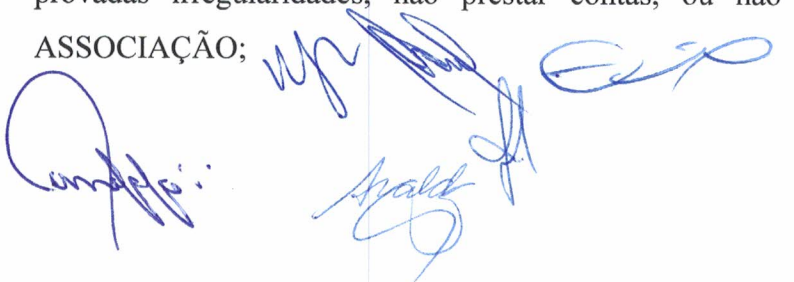
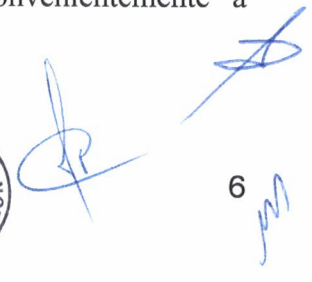
§ 6º - As DELIBERAÇÕES das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os associados, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo à Presidência executá-las e fazê-las;

§ 7º - Nos 15 (quinze) dias subsequentes, ao da Assembleia Geral, a Presidência deverá afixar, um resumo das DELIBERAÇÕES ocorridas, em lugar comum na ASSOCIAÇÃO, onde permanecerá visível por dez dias, disponibilizando no “site” da ASSOCIAÇÃO, enviando uma cópia desse resumo ou da íntegra das DELIBERAÇÕES a todos os associados;

§ 8º - Das Assembleias Gerais serão lavradas Atas, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pela Presidência, as quais serão assinadas pelo Vice-presidente e pelos associados presentes (conforme lista da AG), que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes;

§ 9º - As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito da ASSOCIAÇÃO, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recurso do associado, serão pagas por este, se o seu recurso for desprovido;

§ 10 - Em Assembleia Geral convocada, com pauta pré-estabelecida, o Presidente poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta de seus membros, isto é, 50% + 1 dos presentes, se provadas irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente a ASSOCIAÇÃO;

§ 11 - Cada associado deverá contribuir para as despesas Ordinárias e Extraordinárias na razão de sua proporção:

a) Despesas da ASSOCIAÇÃO serão todas aquelas que se fizerem necessárias para prover à conservação, higiene e reparos superficiais nas partes comuns da ASSOCIAÇÃO, como pagamento de empregados e seus respectivos encargos sociais/tributários/trabalhistas/previdenciários e quantas mais sejam necessárias para a manutenção da ASSOCIAÇÃO e/ou como tais aprovadas, em Assembleia;

b) As despesas da ASSOCIAÇÃO deverão ser recolhidas em quotas mensais, conforme se decidir em Assembleia Geral;

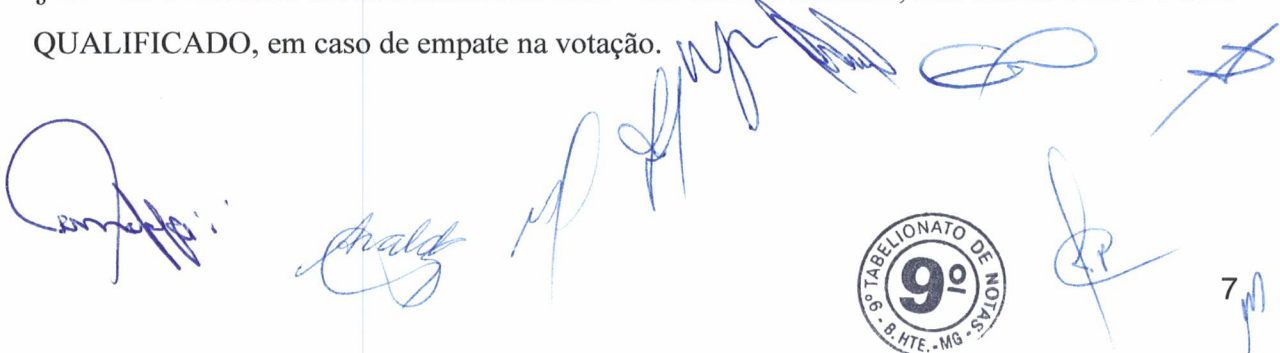
c) Desde que não pagas no vencimento, sobre o valor da despesa/débito, haverá correção monetária, pelo IGPM ou outro índice oficial, a critério da Administração, juros moratórios convencionados de 1,0% a.m. (um por cento ao mês), devidamente autorizados pelo Código Civil Brasileiro, e a multa de 2% (dois por cento) sobre o débito apurado, e ainda, por conta do associado inadimplente os honorários advocatícios, que se tornarem devidos em caso de cobrança extrajudicial ou judicial;

d) Qualquer pagamento de importância devida à ASSOCIAÇÃO, determinada pela Assembleia Geral, somente se dará consumado com a quitação do credor, observando-se, que depósitos em conta e outras formas aleatórias, não serão aceitos como pagamento de obrigações;

e) Os juros convencionados neste Regimento Interno, inicialmente no patamar de 1,% a.m. pro rata die poderão flutuar suas taxações mensais, a mais ou a menos, a critério da Administração, que poderá definir outro percentual, sem a necessidade de alteração deste Regimento Interno, isto é, pelo voto da maioria, entre a Presidência e toda a Diretoria Executiva;

f) O adquirente de unidade autônoma/lote, mesmo que ainda não esteja em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis, responderá pelos débitos do alienante, em relação ao taxas associativas/rateio mensal e outras, inclusive multas e juros.

§ 12 – Ao Presidente da Assembleia não cabe votar nas Assembleias, mas caberá à ele o VOTO QUALIFICADO, em caso de empate na votação.





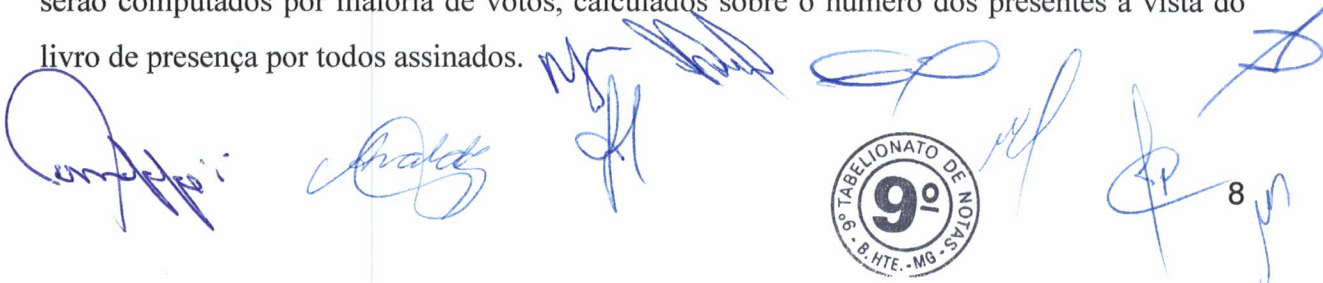
Art. 9º - Compete às Assembleias Gerais Ordinárias:

- a) Discutir e votar os atos e as contas da Administração, relativos ao período estabelecido na Ordem do Dia;
- b) Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundo de reserva e/ou eventual taxa extra;
- c) Receber, analisar, aprovar ou não, as chapas de candidaturas ao cargo de Presidente, Vice-Presidente, Diretoria Executiva e ao Conselho Fiscal, as quais deverão ser registradas junto a Presidência e ou Comitê Eleitoral, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência da data da Assembleia Geral;
- d) Eleger os candidatos aos cargos citados na alínea "c";
- e) Dar posse ao Presidente, Diretoria Executiva e Conselho Fiscal;
- f) Fixar a taxa associativa/rateio mensal dos associados para o exercício seguinte;
- g) Discutir e aprovar o Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO;
- h) Deliberar sobre a utilização dos recursos destinados ao fundo de reserva;
- i) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer Associado;
- j) Qualquer DELIBERAÇÃO em Assembleia Geral será pelo voto aberto, salvo DELIBERAÇÃO em contrário pela própria Assembleia.

Art. 10 - Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral da ASSOCIAÇÃO;
- b) Decidir em grau de recurso, os assuntos que tenham sido DELIBERADOS pela Presidência e a elas levados a pedido dos interessados;
- c) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer associado;
- d) Destituir o Presidente, Diretores Executivos, Conselheiros Fiscais, se for o caso, a qualquer tempo;
- e) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

Art. 11 - Nas Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinados.





2. DA DIRETORIA EXECUTIVA:

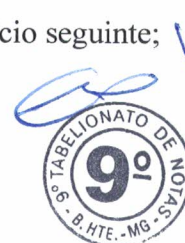
Art. 12 – A Diretoria Executiva é o Órgão de assessoria e supervisão da Presidência, que é parte integrante do mesmo, assim composto:

- a) Presidente;
- b) Vice- Presidente;
- c) Diretor Financeiro;
- d) Diretor de Segurança e Disciplina;
- e) Diretor de Obras e Meio Ambiente.

Parágrafo único – Na Diretoria Executiva, o Presidente é quem terá a função de presidir esse importante Órgão de assessoramento:

a) **Ao Presidente, compete:**

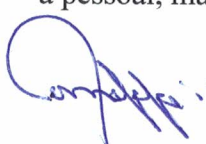
- a.1) Representar os associados em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da ASSOCIAÇÃO;
- a.2) Cumprir e fazer cumprir a lei, o Estatuto Social, o Regimento Interno e as DELIBERAÇÕES das Assembleias;
- a.3) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração;
- a.4) Autorizar todas as compras realizadas pelos demais Diretores;
- a.5) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança ou conservação da ASSOCIAÇÃO, até o limite previsto no Estatuto e nesse Regimento Interno, ou, com a prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada se exceder desta importância;
- a.6) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- a.7) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou se lhe for requerido, de forma fundamentada, por um grupo de, no mínimo, 1/5 (um quinto) dos associados adimplentes;
- a.8) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da Administração;
- a.9) Prestar, à Assembleia Geral, contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

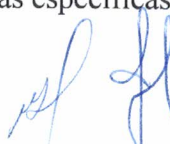


- a.10) Manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- a.11) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos associados nas despesas normais ou extraordinárias da ASSOCIAÇÃO, estas aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou deste Regimento Interno;
- a.12) Comunicar à Assembleia, as citações judiciais, que receber e informar as providências que foram ou serão tomadas;
- a.13) Procurar, sempre, por meios harmônicos, dirimir divergências entre os associados;
- a.14) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences da ASSOCIAÇÃO, em seu poder;
- a.15) Participar das reuniões da Diretoria Executiva;
- a.16) Assinar, junto com o Diretor Financeiro, todos os documentos da ASSOCIAÇÃO, especialmente os de caráter financeiro, que envolvam despesas;
- a.17) Manter, rigorosamente, em dia, os livros fiscais e próprios da ASSOCIAÇÃO;
- a.18) Prestar contas ao Conselho Fiscal, através de relatórios e balancetes mensais e, anualmente, apresentar à Assembleia Geral Ordinária, os relatórios e o balanço do exercício findo, devidamente aprovado pelo Conselho Fiscal e com as respectivas certidões negativas dos Órgãos Governamentais;
- a.19) Apresentar à Diretoria Executiva planos de trabalhos dos investimentos em negócios que julgar de interesse da ASSOCIAÇÃO;
- a.20) Zelar pela manutenção dos valores econômicos financeiros da ASSOCIAÇÃO, incluindo o Fundo de Reserva, mantendo absoluto controle sobre as contas bancárias e aplicações financeiras;
- a.21) Provisionar todas as despesas sociais e trabalhistas dos empregados da ASSOCIAÇÃO, incluindo, 13º. Salários, férias + 1/3, FGTS + 40%, aviso prévio, entre outros.

b) Ao Diretor Vice-presidente compete:

- b.1) Secretariar as reuniões da Diretoria Executiva, registrando em Ata todas as suas determinações e/ou decisões;
- b.2) Gerenciar toda a parte administrativa da ASSOCIAÇÃO, principalmente no tocante a pessoal, material, e o sistema de compras específicas de sua área;





- b.3) Fornecer todos os dados necessários, pertinentes à sua área de ação para elaboração do orçamento anual;
- b.4) Prestar, de modo geral, sua colaboração ao Presidente e substituí-lo em suas faltas ou impedimentos;
- b.5) Publicar todas as ações e atividades da ASSOCIAÇÃO;
- b.6) Promover e desenvolver as ações sociais, culturais e recreativas no âmbito da ASSOCIAÇÃO.

c) Ao Diretor Financeiro:

- c.1) Gerenciar toda a parte da contabilidade e fiscal;
- c.2) Manter controle absoluto sobre os fundos de reserva e todas demais contas da entidade, inclusive as bancárias e o sistema de caixa e em especial os de movimentação de contas bancárias e de investimento;
- c.3) Fornecer todos os dados necessários, pertinentes à sua área de ação para elaboração do orçamento anual;
- c.4) Prestar, de modo geral, sua colaboração ao Presidente;
- c.5) Assinar, junto com o Presidente, todos os documentos necessários à suas tarefas e em especial os de movimentação de contas bancárias e de investimento;
- c.6) Realizar/fazer o inventário patrimonial da Associação.

d) Ao Diretor de Obras e Meio Ambiente:

- d.1) Manter controle e administrar todo o sistema de obras e manutenção, sob a responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;
- d.2) Administrar o sistema de limpeza, de água, energia elétrica, telefonia, esgoto e demais sistemas de uso comum da ASSOCIAÇÃO;
- d.3) Gerenciar, junto com demais Diretores, o sistema de compras de materiais necessários à execução das tarefas de sua Diretoria;
- d.4) Fornecer todos os dados necessários pertinentes à sua área de ação, para a elaboração do orçamento anual;
- d.5) Autorizar o início de obras particulares, nas unidades autônomas, após parecer técnico de profissional habilitado e conveniado para essa finalidade;
- d.6) Zelar pela manutenção adequada do meio ambiente da área de abrangência da ASSOCIAÇÃO;



- d.7) Providenciar a limpeza/capina dos lotes dos Associados que não o fizerem espontaneamente, cobrando os custos deste serviço dos respectivos proprietários;
- d.8) Buscar o aproveitamento adequado das áreas de servidão e das trilhas;
- d.9) Vistoriar e contribuir para a execução das obras dos associados, inclusive aquelas paralisadas que necessitam de manutenção quanto ao aspecto visual e sanitário;
- d.10) Fiscalização das áreas de servidão para não haver invasão de APP's (Área de Preservação Permanente).

e) Ao Diretor de Segurança e Disciplina:

- e.1) Coordenar a segurança e a disciplina na ASSOCIAÇÃO, de modo geral, mantendo-as sempre eficientes;
- e.2) Supervisionar os porteiros, vigilantes/rondas, bem como intermediar suas atividades junto a empresa credenciada e externamente, inclusive junto as Polícias Federal e Estadual e Guardas Municipais;
- e.3) Gerenciar, junto com os demais Diretores, o sistema de compras de materiais necessários à execução das tarefas de sua Diretoria;
- e.4) Fornecer todos os dados necessários pertinentes à sua área de ação, para a elaboração do orçamento anual;
- e.5) Trabalhar, em conjunto com a Polícia Militar de Minas Gerais – PMMG, Polícia Civil de Minas Gerais e Guarda Civil Municipal, para a implantação da Rede de Vizinhos Seguros;
- e.6) Verificar se existe, na Região, algum Conselho Comunitário de Segurança Pública e caso exista, fazer com que a ASSOCIAÇÃO faça parte deste;
- e.7) Fiscalizar, juntamente com os demais Diretores e os empregados da segurança, a garantia de cumprimento das proibições relacionadas a sua área de atuação.

Art. 13 - Nos impedimentos eventuais do Presidente, em período inferior a 30 dias, o Vice-Presidente será seu substituto.

Art. 14 - Em caso de vacância definitiva do cargo de Presidente em afastamento por mais de 60 (sessenta) dias ininterruptos, o substituto no cargo será o Vice-Presidente, completando o período do exercício.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. There is a circular stamp from the 'TABELIONATO DE NOTARIAS' (Notary Public Office) for the 9th district of Caeté, Minas Gerais (9º - B. HTE. - MG). To the right of the stamp is a large handwritten 'A'.

§ 1º - Os Diretores Executivos permanecem em seus cargos até completar o mandato para os quais foram eleitos;

§ 2º - Havendo destituição do Presidente, o destituído prestará contas de sua gestão no ato da Assembleia, que o destituiu, ou no máximo 30 dias após, diretamente ao Conselho Fiscal;

§ 3º - Na destituição do Presidente, todos os Diretores Executivos também serão destituídos e deverão ser eleitos nova Presidência e Diretoria Executiva, por meio de chapa apresentada a concorrer na eleição designada para esse fim, cabendo ao Conselho Fiscal, no prazo máximo de 30 dias, convocar nova eleição e suprir a vacância durante o período indicado.

Art.15 - O Presidente não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Parágrafo único - O Presidente, Vice-Presidente e Diretores, poderão receber uma ajuda de custo, definido em Assembleia Geral, que fixará o seu quantum.

Art. 16 - São atribuições da Diretoria Executiva:

- a) Assessorar na administração da ASSOCIAÇÃO;
- b) Observar as Leis, zelando sempre pelo irrestrito cumprimento das mesmas;
- c) Cumprir e fazer cumprir as Normas e determinações do presente Regimento Interno e assessorar o Presidente na execução das DELIBERAÇÕES das Assembleias Gerais.

Art. 17 - A Assembleia Geral, sempre que julgar necessário ou por solicitação fundamentada do Presidente, poderá constituir Fundo de Reserva, que será composto de uma verba especial, destinada a atender as despesas necessárias para obras e melhorias, o qual será depositado em aplicação financeira específica para esse fim.

§ 1º - Em caso de emergência fundamentada junto ao Conselho Fiscal, isto é, falta de recursos financeiros no caixa para cumprimento das obrigações da ASSOCIAÇÃO, poderá haver o resgate destes recursos do Fundo de Reserva, desde que haja disponibilidade, a título de empréstimo, com prazo certo de estorno/pagamento;



§ 2º - Essa tomada de empréstimo deverá ser formalizada junto ao Conselho Fiscal, de maneira expressa e formal, com todos os detalhes do mútuo, bem como a forma remuneratória de pagamento ao caixa originário.

3. DO CONSELHO FISCAL:

Art. 18 - A Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto por 03 (três) membros Efetivos e 03 (três) Suplentes, entre os associados, os quais exercerão as suas funções, com mandato de 02 (dois) anos, cabendo aos Suplentes exercerem automaticamente a substituição dos membros Efetivos, quando convocados.

§ 1º - Na vacância do cargo de Conselheiro Fiscal Efetivo, será automaticamente empossado, em reunião especial do próprio Conselho, um dos Suplentes. A Diretoria Executiva será comunicada sobre eventuais substituições;

§ 2º - Os membros Efetivos e Suplentes escolherão, entre os Conselheiros Efetivos, aquele que irá coordenar o Conselho Fiscal;

§ 3º - Os membros Efetivos, durante a execução de suas atividades como Conselheiro Fiscal, poderão ter a isenção da taxa associativa/rateio mensal, caso DELIBERADO pela Assembleia.

Art. 19 - São atribuições do Conselho Fiscal:

- a) Reunir-se trimestralmente, ou quando julgar necessário, para examinar os livros, balancetes e balanços, bem como relatórios e documentos de interesse da ASSOCIAÇÃO, conforme legislação aplicável;
- b) Fiscalizar as atividades da Presidência, examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- c) Fiscalizar as Diretorias no cumprimento do estabelecido neste Regimento Interno e das determinações legais;
- d) Convocar Assembleia Geral Extraordinária – AGE, toda vez que julgar necessária a apreciação e discussão de fato relevante;
- e) Dar parecer sobre as contas da Presidência, bem como sobre a proposta orçamentária.



4. DOS LIMITES DE GASTOS EXTRAORDINÁRIOS:

Art. 20 - Nas despesas extraordinárias, até 15 (quinze) salários mínimos vigentes, poderá a Presidência contrair esses efetivos e extraordinários gastos, independentemente da convocação de uma AGE ou da autorização dos demais Diretores.

§ 1º - Para tanto deverá promover a licitação, com orçamento expresso, de no mínimo três partes interessadas e concorrentes, escolhida uma delas pela própria Presidência, observando-se preço e qualidade do produto ou serviço ofertados, sujeitando-se a prestação de contas anual;

§ 2º - Os gastos com as despesas extraordinárias previstas neste Artigo estão limitados a duas vezes ao ano, sendo excepcionalmente aprovada outra contratação, extemporânea, caso comprovado a necessidade/urgência, junto ao Conselho Fiscal.

Art. 21 - Nas despesas extraordinárias, acima de 15 (quinze) até 20 (vinte) salários mínimos vigentes, obrigatoriamente a Presidência deverá consultar, em reunião formal, o Conselho Fiscal que emitirá Parecer, votando entre seus membros a propositura da Presidência, registrando-se o resultado em Ata do referido Órgão, isso feito, a Presidência DELIBERARÁ a respeito, da forma que julgar mais acertada para sua gestão e responsabilidade.

Parágrafo único – Os gastos com as despesas extraordinárias previstas neste Artigo estão limitados a uma vez ao ano.

Art. 22 - Nas despesas extraordinárias, acima de 20 (vinte) salários mínimos vigentes, a Presidência deverá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, que irá deliberar a respeito.

5. DO ALUGUEL DA SEDE E ESPAÇOS COMUNS

Art. 23 - Da reserva e agendamento da Sede e da copa do Recanto do Lazer:

a) A reserva deverá ser realizada com no mínimo de 7 dias de antecedência, por intermédio de requisição encaminhada ao e-mail: diretoriaserramorena@gmail.com;

b) O agendamento será realizado por ordem de solicitação respeitando o prazo máximo de 30 dias da data do evento;



- c) Apenas condôminos adimplentes podem reservar os espaços.
- d) Os espaços serão liberados em até 12 horas antes do horário programado para preparação do evento;
- e) A desmobilização completa deverá ocorrer o mais breve possível para liberação de agenda para o próximo evento do dia seguinte;
- f) No momento da devolução das chaves será realizada uma vistoria para avaliação do ambiente visando identificar possíveis danos causados.

Art. 24 - Da Taxa de Uso e Horário de Funcionamento:

- a) Será cobrada uma taxa de manutenção e limpeza, cujo valor será definido anualmente pela Diretoria;
- b) Horário de Funcionamento:
 - b.1) O aluguel da Sede será permitido:
 - 1. Segunda a quinta: das 08h às 22h.
 - 2. Sexta, sábado e véspera de feriado: das 12h às 02h.
 - 3. Domingos e feriados: das 08h às 22h.
 - 4. O horário deve ser rigorosamente respeitado, sob pena de multa.
 - b.2) O aluguel da copa do Recanto do Lazer será permitido:
 - 1. Segunda a quinta: das 08h às 17h.
 - 2. Sexta, sábado, domingos e feriados: das 08h às 17h30.
 - 3. O horário deve ser rigorosamente respeitado, sob pena de multa.

Art. 25 - Capacidade e Segurança:

- 1. A capacidade máxima da Sede deve ser respeitada conforme Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou outra legislação que delibere a respeito.
- 2. É proibido o uso de fogos de artifício, churrasqueiras portáteis a carvão, ou qualquer item que represente risco à segurança, incêndio e danos ao meio ambiente, tanto na Sede como no Recanto do Lazer.

Art. 26 - Responsabilidades dos Usuários:

- 1. Limpeza básica do local após o uso;
- 2. Danos causados ao patrimônio;

[Handwritten signatures]



3. Comportamento inadequado dos convidados.

Art. 27 - É proibida a sublocação/empréstimo, a cobrança de ingressos ou a realização de eventos com fins lucrativos, salvo eventos promovidos pela Diretoria Executiva.

Art. 28 - Proibições:

1. Uso de som em volume excessivo;
2. Entrada de animais (exceto cães-guia);
3. Uso de drogas ilícitas ou comportamentos ofensivos;
4. Estacionar os veículos fora do local apropriado para tal;
5. Fica proibido ao associado a liberação de convidados para as áreas comuns sem que a mesma esteja reservada em seu nome.

Art. 29 - Fiscalização e Penalidades:

1. O descumprimento das regras poderá acarretar:
 - Advertência;
 - Multa;
 - Suspensão do direito de uso por até 12 (doze) meses.

Art. 30 - Espaços Comuns Externos (quadras, playground, jardins):

1. Devem ser utilizados de forma compartilhada e respeitosa;
2. Eventos nesses espaços devem ser previamente autorizados;
3. É proibida a reserva exclusiva, salvo em eventos comunitários aprovados pela Diretoria;
4. É proibido o uso de churrasqueira e realizar eventos no entorno das lagoas, por questões de segurança e risco ao meio ambiente, salvo hipótese de eventos organizados pela Diretoria Executiva.

6. DAS PENALIDADES:

Art. 31 - Os associados em atraso com o pagamento das contribuições, relativas aos encargos comuns e aos gastos extraordinários da ASSOCIAÇÃO, pagarão tal como previsto e estabelecido no Estatuto e neste Regimento Interno.




associativa/rateio mensal, de conformidade com o artigo 1.337 de parágrafo único, até posterior DELIBERAÇÃO da Assembleia, e se suas atitudes forem comprovadamente comprometedoras da vida coletiva associativa, afetando a segurança, saúde e higiene dos demais associados/moradores, poderá ser processado judicialmente para exclusão da ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das perdas e danos.

Art. 36 - Serão consideradas atitudes nocivas ao uso da unidade/lote:

- a) Os ruídos excessivos, gritarias e brigas no recinto dela e nas áreas de circulação/comum de abrangência da ASSOCIAÇÃO;
- b) A guarda ou porte de substâncias tóxicas (DROGAS) nas unidades ou o uso das mesmas nas áreas comuns;
- c) Sujar renitentemente as áreas comuns com o arremesso sistemático de lixo e detritos;
- d) O furto ou roubo praticado por prepostos usuários e/ou prepostos funcionários/empregados em áreas comuns ou em unidades privativas;
- e) Os crimes contra a honra, calúnia e injúria; a violência sexual no interior da área de abrangência da ASSOCIAÇÃO;
- f) A renitente falta de pagamento das despesas da ASSOCIAÇÃO são infrações que, ainda que indenizáveis patrimonialmente, tornam insuportável a continuidade da vida associativa com o infrator podendo ser multado.

§ 1º - Nas atitudes acima indicadas, por seu comportamento antissocial, devidamente comprovado, o Associado poderá ser multado em 10 vezes o valor da taxa associativa/rateio mensal, do mês da autuação, tudo de conformidade com o Artigo 1.337, parágrafo único do Código Civil (considera-se renitente falta de pagamento o atraso no pagamento das taxas associativas/rateio mensal superior a 10 (dez) meses, consecutivos);

§ 2º - A constatação das infrações será comunicada à Presidência, por AUTUAÇÃO que os empregados da ASSOCIAÇÃO fizerem, ou em caso extremo, Boletim de Ocorrência – BO, realizado junto a Polícia Militar de Minas Gerais – PMMG;

§ 3º - A multa será imposta e cobrada pela Presidência, admitindo-se recurso do interessado/autuado para a Assembleia Geral.



DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 37 - Os casos omissos neste Regimento Interno serão objetos de regulamentação pelo Estatuto, pela Assembleia Geral ou pela Diretoria Executiva.

Art. 38 - O presente Regimento Interno, sujeita todo ocupante da unidade/lote, ainda que eventual, obriga a todos os associados, seus sub-rogados, e sucessores a qualquer título universal ou singular, e somente pode ser modificada, pelo voto de 1/5 (um quinto) dos associados adimplentes, que o forem ao tempo da alteração, revogando-se disposições em contrário.

Art. 39 - Rege-se-á Associação dos Proprietários de Imóveis Bairro Águas de Serra Morena pelo Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, conjuntamente com o presente Regimento Interno, bem como a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e Código Civil e tudo aquilo que não colidir com esse.

Art. 40 - Fica eleito o foro da Comarca de Caeté/MG, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus dispositivos.

Art. 41 - Aprovado este Regimento Interno na Assembleia Geral, de pronto e imediato produzirão-se todos os efeitos das suas Obrigações e Direitos assinalados em todo seu texto/conteúdo, a todos os proprietários de unidades autônomas, ocupantes eventuais e/ou prepostos de qualquer natureza, que fazem parte da Associação dos Proprietários de Imóveis Bairro Águas de Serra Morena.

Taquaraçu de Minas-MG, 09 de agosto de 2025.


WESLEY JACKSON GARCIA ALVES
PRESIDENTE
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO


WALMIR RAMOS DA SILVA
DIRETOR FINANCEIRO


AVALONE DANIEL GONÇALVES
VICE-PRESIDENTA


ÊNIO CARLOS DOS SANTOS
DIRETOR DE SEGURANÇA
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO

~~Reconheço, por autenticidade a(s) assinatura(s) de WESLEY JACKSON GARCIA ALVES, brasileiro(a), nascido(a) em 16/09/2025, inscrita(o) no CPF nº 000.000.000-00, residente e domiciliado(a) em Belo Horizonte, MG, onde reside, e reconheço a validade deste ato.~~



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

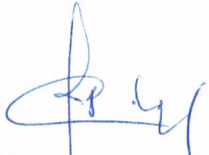
Tabellionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG

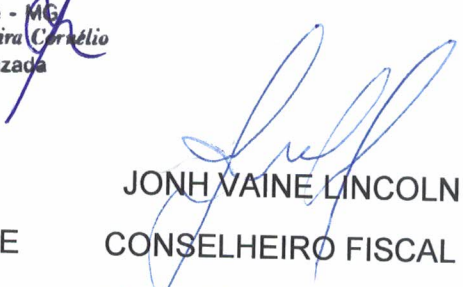
Reconheço, por autenticidade a(s) assinatura(s) de WESLEY JACKSON GARCIA ALVES
Belo Horizonte, 16/09/2025

SELO DE CONSULTA: JHF95683
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3635.1892.7648.8825

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Marcio Alves Ribeiro - ESCRIVENTE I
ISSQ: R\$ 0,36 Emol: R\$ 8,17 TFJ: R\$ 2,54 Valor Final: R\$ 11,09
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

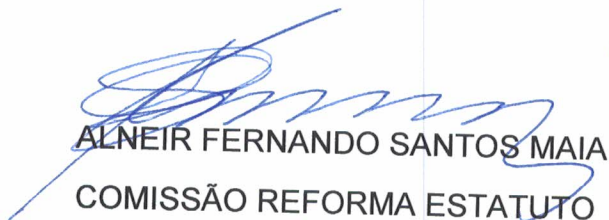
ETIQUETA
ADK543728

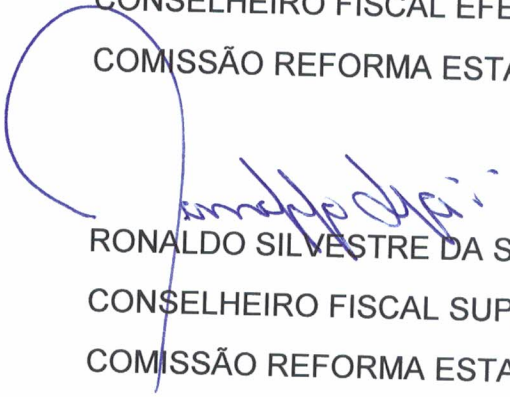

MÁRCIO RIBEIRO
DIRETOR DE OBRAS E MEIO AMBIENTE


JONH VAINÉ LINCOLN CABRAL
CONSELHEIRO FISCAL EFETIVO
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO


CLERISSON SOUZA DIAS
CONSELHEIRO FISCAL EFETIVO
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO


MAURICIO RIBEIRO PORTELA
CONSELHEIRO FISCAL EFETIVO
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO


ALNEIR FERNANDO SANTOS MAIA
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO


RONALDO SILVESTRE DA SILVA
CONSELHEIRO FISCAL SUPLENTE
COMISSÃO REFORMA ESTATUTO



PROTOCOLO: 11274 | REGISTRO: 790 - AV 41

Livro A42 | FOLHA: 128/148 | DATA: 08/10/2025

Cotação: Emol.: R\$ 411,73 - TFJ: R\$ 137,22 - Recomeço: R\$ 30,92 - Desp.: R\$ 0,00 - ISS: R\$ 8,20
Valor Final: R\$ 588,07 - Códigos 6101-0(1), 6601-9(1), 6701-7(1), 8101-8(21)


Giovanna Zago Miotto - Oficial

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS

SELO DE CONSULTA: HLY66548

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1762.3154.1824.1826

Quantidade de atos praticados: 24

Ato(s) praticado(s) por: Giovanna Zago Miotto - Oficial

Emol.: R\$ 442,65 - TFJ: R\$ 137,22

Valor Final: R\$ 579,87 - ISS: R\$ 8,20

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

