

DOCUMENTO COMPLEMENTAR que instrui a Escritura Pública de Alteração de Estatutos de Associação, exarada de folhas 148 a folhas 149, do Livro de notas para escrituras diversas número 79-A do Cartório Notarial de Lagos a cargo da Notária Isabel Maria de Sousa Mendes.

Doc. 190 L. 79-A. Fls. 148

## ESTATUTOS

da

### ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DA QUINTA DA ENCOSTA VELHA

SS  
14

1. Os artigos que se seguem serão os Estatutos da Associação.
2. Nestes Estatutos, a não ser que algo no conteúdo esteja inconsistente, as expressões seguintes significam:

" Associado Adicional "	qualquer pessoa com interesse jurídico, económico, doméstico ou social, num prédio ou uma fração de um prédio na urbanização da QEV nomeado para adesão pelo proprietário ou co-proprietário de um prédio.
"AGM"	a Assembleia Geral anual dos Associados da Associação.
" Orçamento Anual "	o orçamento aprovado pela Assembleia Geral de acordo com o artigo nº. 29
"APQEV"	a Associação.
"Associação"	a Associação de Proprietários da Quinta da Encosta Velha, uma Associação sem fins lucrativos, criada em 3 de outubro de 2011, por tempo indeterminado, sujeita à Lei Portuguesa e aos presentes estatutos e com o número de pessoa colectiva 509 071 244.
"Regras da Associação "	as Regras da Associação, tal como aprovadas, adoptadas e alteradas de tempos a tempos por Deliberação Ordinária da Assembleia Geral.
"Website"	<a href="http://www.qevoa.co.uk">www.qevoa.co.uk</a>
"Câmara"	a Câmara Municipal da Vila do Bispo.
"Comité"	qualquer grupo, grupo de trabalho, nomeado pela Direção ou por deliberação da Assembleia Geral nos termos do artigo 28.
"Comunidade & Urbanização"	
"Contribuição" (taxa C&U)	o montante atribuído a cada prédio ou parte do mesmo para o custo total de serviços prestados pela Associação em conformidade com o Orçamento Anual de acordo com o Artigo 25(g).
"Co-proprietário"	uma pessoa que possua em comum com um ou mais pessoas um prédio ou fração do mesmo na urbanização da QEV
" Ano Fiscal"	significa o ano findo 31 de dezembro de qualquer ano.
"Conselho Fiscal "	o Conselho constituído pelos presentes nos termos do Artigo 22.

<b>"Assembleia Geral "</b>	os Associados da Associação para a tempo com o direito de ser notificados sobre e para participar, numa Assembleia Geral.
<b>"Direção da Assembleia Geral"</b>	a Direção constituída pelo presente conforme o artigo 22.
<b>"Reuniões Gerais"</b>	significa uma reunião dos Associados da Associação através de uma AG ou outro.
<b>"Direção"</b>	o Conselho assim constituído nos termos do artigo 22.
<b>"Associado"</b>	significa um Associado Registado ou um Associado adicional.
<b>"Taxa de Associação"</b>	significa a taxa anual de adesão à Associação aprovada pela Assembleia Geral.
<b>" Ano de Associação "</b>	significa um período de doze meses com início a 1 de janeiro de qualquer ano.
<b>"Proprietário"</b>	uma pessoa que possua um prédio ou fração de um prédio na Urbanização da QEV.
<b>"Pessoa"</b>	uma pessoa singular ou uma entidade jurídica corporativa
<b>"Prédio fracionado"</b>	significa o título e a posse de um prédio compartilhado na Urbanização da QEV, onde o título jurídico do prédio é realizado por outra pessoa ou entidade em benefício dessa pessoa ou aquelas pessoas titulares daquela parte do prédio.
<b>"Urbanização da QEV"</b>	significa o terreno, propriedades e infraestruturas da Urbanização da Quinta da Encosta Velha.
<b>"Proprietário em quarta parte"</b>	significa uma fração do prédio total igualando a um quarto compartilhado.
<b>" Associado registado"</b>	significa que o proprietário dum prédio ou fração de um prédio na urbanização da QEV, ou o co-proprietário de um prédio ou fração de um prédio na urbanização da QEV nomeada pelos co-proprietários para exercer os direitos previstos no artigo 12, cujo pedido de adesão à Associação foi aceite de acordo com o artigo 8.
<b>"Livros Estatutários"</b>	significa todos os registos e documentos da Associação necessários, conforme exigido pela lei portuguesa, para criar e manter incluindo, mas não limitado a livros de atas e registos financeiros.
<b>"Proprietário em parte de um/doze avos"</b>	significa uma fração do prédio total igualando a um/doze avos compartilhados.

Nestes artigos, o género masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural e vice-versa.

85  
2 f

## **NOME, SEDE E OBJECTOS**

3. O nome da Associação é Associação de Proprietários da Quinta da Encosta Velha (Quinta da Encosta Velha Owners Association) com a sede em Casa Encosta, Quinta da Encosta Velha (CP2008-A), 8650-067, Budens, freguesia de Budens, concelho de Vila do Bispo.
4. Os objetivos da Associação são:
  - a. gerir, conservar e manter a Urbanização da QEV;
  - b. promover e melhorar a qualidade de vida na urbanização da QEV e promover o sentido de comunidade, colaboração e cooperação entre os proprietários;
  - c. representar, comunicar e defender os interesses dos Associados em qualquer matéria ou disputas com o Construtor, com o seu representante ou sucessores, ou com entidades públicas ou privadas ou com indivíduos quando essas questões ou litígios que afetam a maioria dos Associados; e
  - d. monitorar e manter sob análise, qualquer desenvolvimento ou proposta ou alterações na urbanização da QEV, ou no Parque da Floresta ou nas proximidades da urbanização da QEV pelo Construtor, ou seu representante ou sucessores, ou qualquer entidade pública ou privada ou qualquer individual.

## **ASSOCIADOS E A ASSOCIAÇÃO**

### **Elegibilidade e admissão**

5. Cada proprietário, ou co-proprietário, de um prédio ou fração de um prédio na urbanização da QEV, excluindo o Grupo Vigia, ou seus sucessores ou cessionários e qualquer pessoa nomeada para a adesão como um Associado Adicional é qualificado para ser um Associado da Associação.
6. Pedido de adesão deve ser feito conforme estipulado nas Regras da Associação e o pedido deve incluir:
  - a. Dados do prédio, ou fração do prédio em relação ao qual é feito o pedido de adesão; e
  - b. Endereço de correio eletrónico e uma morada residencial fixa para cada Associado, para efeitos de comunicação; e
  - c. No caso de co - propriedade de um prédio ou fração de um prédio, onde mais de um co-proprietário está a pedir adesão, o nome do Associado Registado nomeado por eles para desfrutar e exercer os direitos previstos no Artigo 12;
  - d. No caso de posse de um prédio ou fração de um prédio por uma empresa, o nome da pessoa nomeada para desfrutar e exercer os direitos previstos no artigo 12.
7. Uma pessoa que possui mais de que um prédio ou fração de prédio na urbanização da QEV pode, a seu critério, pedir a adesão em relação a cada tal prédio, ou fração de um prédio ou alguns deles.
8. A Direção receberá e determinará os pedidos de adesão, em conformidade com as Regras da Associação, sem prejuízo do direito de um candidato sem sucesso ter o seu pedido analisado pela Direção da Assembleia Geral.
9. Associados da Associação, juntamente com os direitos e privilégios de Associado, é pessoal ao Associado e não é transferível nem transmissível.

### **Taxa de Associação**

10. A taxa de adesão para cada ano de associação será determinada pela resolução da Assembleia Geral sobre a recomendação da Direção.

### **Direitos e obrigações da adesão**

11. Cada Associado em relação a quem a taxa anual, ou tais outras taxas equivalentes ou encargos que possam ser prescritos nas Regras da Associação tem sido pago na sua totalidade, tem direito a:
  - a. Receber notificação de assistir e participar em Assembleias Gerais;
  - b. Receber as contas da Associação, Atas das Assembleias Gerais e notificação das Assembleias Gerais e, onde há um direto e legítimo interesse pessoal numa decisão tomada por um Conselho ou Comité, exigir quaisquer atas relevantes, relatórios, contas ou outros documentos a ser produzido dentro de um prazo de 28 dias de tal requisito, sendo dado por escrito ao Presidente da Assembleia Geral;
  - c. Ser eleito aos Conselhos e Comités, em conformidade com as Regras da Associação; e
  - d. Participar nas atividades da Associação.
12. Cada Associado Registado em relação às quais a taxa anual, ou tais outras taxas equivalentes ou encargo que possam ser prescritos nas Regras da Associação tenha sido pago na sua totalidade fica além dos direitos conferidos pelo artigo 11, com direito a:
  - a. Votar na Assembleia Geral ou em qualquer outra resolução ou matéria; e
  - b. Exigir, em conformidade com o Artigo 30 e com o apoio dos Associados que representam pelo menos 10% dos votos que poderiam ser votados numa Assembleia Geral, na diretoria da assembleia geral convocar uma Assembleia Geral.
13. É o dever de cada Associado:
  - a. Ajudar na realização dos objetivos e atividades da Associação e defender o seu bom nome;
  - b. Participar nas Reuniões Gerais onde possível;
  - c. Respeitar os Artigos e as Regras da Associação, prévio como as deliberações e decisões dos Conselhos e Comités;
  - d. Assegurar-se que o pagamento pontual é feito dos encargos e taxas devidos a Associação;
  - e. Notificar prontamente o Secretário do Conselho da Administração de qualquer mudança de titularidade, e-mail ou morada residencial permanente.

88  
3 4

### **Demissão, Rescisão e Expulsão**

14. Um Associado pode demitir-se da Associação, dando aviso por escrito ao Secretário da Direção, mas continuará sujeito a quaisquer obrigações e responsabilidades para o Associação.
15. A direção da Assembleia Geral pode, por resolução, encerrar a participação de qualquer Associado que não pagou integralmente, no prazo de seis meses a contar da data em que foram emitidas a fatura relevante (ou faturas), o montante faturado relativamente à taxa anual e/ou a conta da C & U.
16. Um Associado que tenha se demitido em conformidade com o artigo 14 ou que teve a sua filiação terminada em conformidade com o artigo 15, mas continua elegível como Associado da Associação pode depois recandidatar-se para a adesão, em conformidade com o Artigo 6.
17. Um Associado pode ser expulso da Associação por deliberação da Direção, desde que ele tenha sido notificado pelo menos catorze dias antes da Reunião do Conselho em que a resolução é considerada, e que ele, ou seu representante, é convidado a participar e fazer representações na Reunião do Conselho.
18. Se a Direção decide expulsar qualquer Associado, aviso por escrito deve ser enviado para o Associado para o efeito e o Associado pode, no prazo de catorze dias a contar da data do aviso, notificar por escrito ao Presidente do Conselho de sua intenção de recorrer da decisão da Direção para uma Reunião Geral, que será convocada pelo Presidente do Conselho de Assembleia Geral e que terá o poder por Assembleia Geral uma resolução aprovada por maioria dos presentes na Reunião Geral para confirmar, anular ou variar a resolução do Conselho. O Associado cuja conduta é questionável ou representante do Associado terá o direito de se dirigir à Assembleia Geral, mas não terá direito de voto na Assembleia Geral.
19. Um Associado que se demitiu, ou cuja associação foi finalizada ou quem foi expulso permanecerá responsável por todos e quaisquer valores devidos por ele à Associação à data de demissão, rescisão ou expulsão.

### **Outras Sanções**

20. A Direção poderá deliberar, onde um Associado está em incumprimento das obrigações estabelecidas no artigo 13 ou tem preconceito os fins da Associação ou a desprezou, a impor uma ou mais das seguintes sanções:
  - a. Repreensão Verbal;
  - b. Repreensão por Escrito;
  - c. Suspensão de adesão por um período máximo de 1 ano.
21. Se a Direção resolver impor uma sanção, aviso por escrito deve ser enviado ao Associado para o efeito e o Associado pode, no prazo de catorze dias a contar da data do aviso, dar um aviso por escrito ao Presidente do Conselho de sua intenção de recorrer da decisão da Direção para uma Reunião Geral, que será convocada pelo Presidente do Conselho de Assembleia Geral e que terá o poder por Assembleia Geral uma resolução aprovada por maioria dos presentes na reunião geral para confirmar, anular, ou variar a resolução do Conselho. O Associado cuja conduta está em questão ou o representante do Associado terá o direito de dirigir se à Assembleia Geral, mas não tem o direito de voto na Assembleia Geral.

### **CONSELHOS E COMITÉS**

22. Os fins da Associação, serão prosseguidos, e seus negócios realizados, por e através de:
- O Conselho da Assembleia Geral composto por um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário;
  - Um Direção composto por um Presidente, um Secretário, um Tesoureiro e quatro Associados adicionais;
  - O Conselho Fiscal constituído por um Presidente e dois Associados adicionais;
  - Comités designados em conformidade com as disposições do artigo 28; e
  - Indivíduos agindo com a autoridade de um Conselho ou Comité.
23. Regras, coerente com as disposições desses artigos, relativos a eleição, termo de exercício, a renúncia ou a cessação da filiação dos Associados de Conselhos e Comités; poderes de cooptação o preenchimento de vagas casuais; a realização de reuniões e de voto; quórum; e quaisquer outras questões relevantes para o funcionamento dos Conselhos e comités podem ser incluídos nas Regras da Associação.

#### **O Conselho da Assembleia Geral**

- 24 O Conselho da Assembleia Geral deve, em conformidade com as disposições destes artigos e com quaisquer outros poderes delegados a eles pelos Associados em Reunião Geral:
- Organizar e convocar Assembleias Gerais da Associação e preparar e entregar a agenda e papéis relevantes;
  - Presidir e conduzir as Assembleias Gerais;
  - Preparar as atas de cada Assembleia Geral e circular as mesmas entre os Associados;
  - Assegurar que os livros estatuais sejam guardados pela Associação;
  - Assegurar que o registo dos Associados é mantido e atualizado; e
  - Aconselhar e ajudar outros Conselhos e Comités no que diz respeito ao exercício de poderes sob estes Artigos.

#### **A Direção**

25. A Direção, agindo no melhor interesse dos Associados e em conformidade com as disposições destes Artigos e com quaisquer outros poderes delegados a eles pelos Associados em Assembleia Geral, deve:
- Gerir, conservar e manter a Urbanização da QEV;
  - Gerir os fundos da Associação;
  - Manter as Regras da Associação sob revisão e propor as alterações necessárias numa Assembleia Geral;

- 85  
4 Y
- d. Preparar e apresentar anualmente ao Conselho Fiscal para revisão antes da Assembleia Geral anual, um relatório financeiro e as contas do ano financeiro anterior;
  - e. Apresentar para aprovação em Assembleia Geral Anual, juntamente com o parecer do Conselho Fiscal, um relatório financeiro e as contas para o ano financeiro anterior;
  - f. Apresentar para aprovação em Assembleia Geral o Orçamento Anual proposto para o exercício financeiro subsequente como base para a taxa de pagamento do C & U;
  - g. Calcular a taxa do C & U por referência ao Orçamento Anual e as Regras da Associação; faturar e recolher o pagamento do C & U; e, onde necessário, invocar os procedimentos de coleta de dívida para impor o pagamento; e
  - h. Fornecer um rendimento anual e extrato de despesas, dando uma lista detalhada dos custos da prestação de serviços para a Urbanização da QEV para circular entre os Associados dentro do prazo de seis meses do fim de cada ano financeiro.
26. Os poderes da Direção, na gestão, conservação e manutenção da urbanização da QEV devem incluir, mas não limitar se a:
- a. Recomendar, faturação e cobrança das taxas anuais dos Associados;
  - b. Preparar e manter um registo dos ativos da Associação;
  - c. Criar, gerir e aplicar uma provisão de fundos para qualquer finalidade em nome da Associação;
  - d. Recrutar e gerir pessoal, incluindo a remuneração de configuração e os termos e condições de emprego;
  - e. Estabelecer e manter serviços adequados para a Urbanização da QEV (seja através de acordo com a Câmara ou outro organismo público ou privado, ou pela nomeação de um empreiteiro, ou prestadores de serviços ou o envolvimento direto dos funcionários, ou uma combinação dos mesmos);
  - f. Negociar e concluir, sujeita à aprovação da Assembleia Geral, acordos com entidades governamentais locais ou nacionais ou outras instituições; e
  - g. Exercer todos os poderes e funções relacionadas com as finalidades da Associação não reservadas à Assembleia Geral.

### **O Conselho Fiscal**

27. O Conselho Fiscal deve, em conformidade com as disposições destes Artigos e com quaisquer outros poderes delegados a eles pelos Associados da associação em Assembleia Geral:
- a. Certificar-se de conformidade com as regras financeiras e regulamentos aplicáveis à Associação;
  - b. Rever e aconselhar sobre as contas e a posição financeira da Associação, reportando-se à Assembleia Geral conforme necessário;
  - c. Supervisionar a manutenção dos livros financeiros e registos da Associação; e
  - d. Sempre que necessário, reunir se em conjunto com a Direção para discutir assuntos financeiros relacionados com a Associação.

## **Comités**

28. A Direção ou a Assembleia Geral pode nomear Comités para fins específicos relacionados com a Associação e, por nomeação, deve especificar o nome, composição, Presidente, relatar as responsabilidades e termos de referência do Comité.

## **A ASSEMBLEIA GERAL, REUNIÕES GERAIS E VOTAÇÃO**

29. As seguintes funções e poderes são reservadas à Assembleia Geral e são exercidas numa Assembleia Geral:
- a. Adoção e alteração de artigos da Associação;
  - b. Adoção e alteração das Regras da Associação;
  - c. Eleição de Conselhos de acordo com as Regras da Associação;
  - d. Aprovação do Orçamento Anual e a taxa de associação;
  - e. Aprovação dos fins e direção estratégica da Associação;
  - f. Aprovação de qualquer proposta de fusão, filiação, federação ou outra associação com qualquer indivíduo, corpo ou grupo, ou da dissolução proposta ou cisão da Associação;
  - g. Determinação de qualquer recurso contra a expulsão de um Associado ou a imposição de sanções nos termos dos artigos 18 e 20, respetivamente; e
  - h. Determinação de qualquer matéria referida à Assembleia Geral por um Conselho ou Comité.
30. A Assembleia Geral pode ser convocada pelo Conselho de Assembleia Geral, a qualquer momento e o Conselho, deve fazê-lo sempre que é feito um pedido ao Presidente do Conselho nos termos do artigo 12.
- 30A. Uma Assembleia Geral convocada pelo Conselho da Assembleia Geral poderá ser realizada online utilizando métodos de conferência em vídeo e/ou tecnologias de comunicação áudio.
31. Aviso de uma Assembleia Geral será dada pelo menos com quinze dias de antecedência e deverá especificar o local e a data e a hora da Assembleia e o assunto da reunião e deve ser apresentado a todos os Associados com direito a participar, desde que a omissão accidental de avisar com antecedência para ou o não recebimento de qualquer tal notificação por qualquer Associado ou Associados não invalida o procedimento em tal reunião.
32. Pelo menos uma Assembleia Geral, designada como a Assembleia Geral, será convocada em cada ano financeiro.
33. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Assembleia Geral ou, na sua ausência, o Vice-Presidente ou, no caso em que nenhum dos dois está presente, por um Associado escolhido de entre os Associados presentes na reunião.
34. Todas as decisões tomadas pela Assembleia Geral serão tomadas por resolução exigindo uma maioria simples dos votos expressos, salvo para as seguintes questões que devem ser adotadas pela resolução exigindo uma maioria de 75% dos votos expressos:



5/

- a. Encerramento do Associação, é necessária a maioria de  $\frac{3}{4}$  de todos os Associados;
  - b. Alteração destes Artigos, é necessário  $\frac{3}{4}$  de todos os presentes;
  - c. Aprovação de qualquer proposta de fusão, filiação, federação ou de outra Associação.
35. Sobre qualquer questão submetida a votação em Assembleia Geral, o número de votos que pode ser convertido por cada Associado registado é calculado por referência ao prédio relevante ou fração do prédio associado com a sua adesão tal que um prédio definitivo dá direito a doze votos, a parcela de um quarto dá direito a três votos e a parcela de doze avos dá direito a um voto. As regras relativas a conversão de votos por Associados registados que possuem uma fração num prédio onde nem todos os proprietários são associados podem ser incluídas nas Regras da Associação.
36. Os Associados Registados podem votar em pessoa em uma reunião geral, ou por procuração ou por meio de notificação de e-mail em conformidade com as Regras da Associação.
37. No caso de uma igualdade de votos, em uma resolução apresentada pela Assembleia Geral, o Presidente da assembleia geral terá direito a um segundo voto ou voto de elenco.
38. O quórum para a condução dos assuntos numa Assembleia Geral será de a presença de vinte Associados registados no início da tal reunião salvar que se um existe quórum não dentro de trinta minutos após o tempo designado para uma Assembleia Geral a reunião deve ficar adiada por mais trinta minutos e se um quórum então não estar presente a reunião pode então começar com o número seja o que for de Associados registados presentes.
39. Regras relativas à convocação e realização da Assembleia Geral, coerente com as disposições destes artigos, podem ser incluídas nas Regras da Associação.

#### **AUTORIDADE PARA AGIR**

40. As assinaturas conjuntas do Presidente da Direção e o tesoureiro, ou tal pessoa ou pessoas a quem a autoridade geral ou específica pode ser delegada por eles, devem vincular a Associação em obrigações financeiras ou contratuais.

#### **FINANÇAS E CONTAS**

41. A Direção deve fazer contas e manter registos das somas de dinheiro recebido e gasto pela Associação e registar as matérias relativamente às quais ocorreram tal recibo e despesas e dos bens, créditos e passivos da Associação e de todas as vendas e compras de mercadorias pela Associação.
42. A Direção deve de vez em quando preparar e apresentar na AGM tais contas de receitas e despesas, balanços e relatórios que possam ser exigidos pela lei portuguesa. Uma cópia das contas (incluindo todos os documentos exigidos por lei para ser anexas) a apresentar à Assembleia Geral anual serão comunicadas não inferior a quinze dias antes da data da reunião, a todos os Associados o direito de receber a convocatória.

#### **ENCERRAMENTO DA ASSOCIAÇÃO**


43. A Associação pode ser cessada por lei ou por deliberação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34.
44. Em caso de rescisão, o tratamento dos ativos e passivos da Associação será, na medida do possível sob a legislação portuguesa, determinado pela resolução de uma Assembleia Geral.
45. Um administrador pode, sujeito à lei portuguesa, ser nomeado por resolução em Assembleia Geral com poderes para administrar os assuntos da Associação e terminar os negócios pendentes à data da terminação.

#### **INDEMNIZAÇÃO PARA DIRECTORES E CONSELHEIROS DA ASSOCIAÇÃO**

46. De acordo com as disposições dos estatutos, cada Associado do Conselho e do Comité terá direito a ser indemnizado dos ativos da Associação contra todas as perdas ou responsabilidades que ele pode sustentar ou incorrer na realização de negócios da Associação e nenhum Conselho ou Associado do Comité será responsáveis por qualquer perda, dano ou desgraça que pode acontecer ou ser incorrida pela Associação na execução das suas funções ou em relação aos mesmos, salvo se tal perda, dano ou infelicidade é o resultado de seu ato desonesto, fraudulento ou mal-intencionado.

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

47. Notificação pode ser dada à Associação dirigida ao Secretário da Direção por e-mail diretamente ou por correio para a sede da Associação. Notificação prévia pode ser dada pela Associação a qualquer Associado ou pessoalmente ou enviar por e-mail ou pelo correio para a sua última residência habitual fornecido à Associação em conformidade com os artigos 6.e 12. Onde uma notificação é enviada por e-mail, serviço de aviso será considerado como efetuado no prazo de vinte e quatro horas depois de receber a mensagem que contém o aviso. Sempre que uma notificação é enviada pelo correio, considera-se a ser efetuada quando foi prédio endereçada, paga e posta a carta no correio, considera-se o aviso efetuado no prazo de quarenta e oito horas.
48. Estes artigos podem ser alterados por deliberação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34.
49. Os Estatutos, as Atas de qualquer Conselho ou Comité, as contas e qualquer outra documentação formal da Associação serão escritos em inglês e traduzido para o português sempre que necessário.

  
A Natália,  
