

**ESTATUTO SOCIAL DA
“ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA”**

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO.

DENOMINAÇÃO SOCIAL

Artigo 1º. Sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA**” fica constituída uma **ASSOCIAÇÃO** Civil sem fins econômicos, políticos ou religiosos, doravante designada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, possuindo personalidade jurídica e patrimônio próprio, distintos de seus associados, cujas atividades regular-se-ão por este Estatuto Social e pela legislação que lhe for aplicável.

SEDE SOCIAL

Artigo 2º. A sede da **ASSOCIAÇÃO** será na Cidade de Camaçari, Estado da Bahia, na –Rodovia BA-099 (Estrada do Coco) KM 39, Bairro Monte Gordo, Guarajuba, CEP: 42840-310, do Loteamento Alphaville Guarajuba - Fase 4.

Parágrafo Único. As **ASSOCIADAS FUNDADORAS** poderão doar lote à **ASSOCIAÇÃO** para alteração da sede.

ÁREA DE ATUAÇÃO

Artigo 3º. A **ASSOCIAÇÃO** atuará sobre o complexo “**Alphaville Guarajuba**”, denominado simplesmente “**LOTEAMENTO**” integrado por lotes comerciais e multiuso do **LOTEAMENTO**, suas respectivas construções, áreas de circulação, apoios, vielas, parque, áreas *non aedificandi*, faixa de domínio, faixa de servidão, equipamentos urbanos e públicos, áreas verdes, áreas institucionais, lagoa, áreas de preservação permanente, área de lazer externa localizada no Lote 01, da Quadra U4, e futuras expansões que possam vir a ser implantados pela **ALPHAVILLE** em área contígua ou próxima ao **LOTEAMENTO** e demais áreas que fazem parte do projeto, com exceção das áreas destinadas à atuação da “**ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4**”.

OBJETO

Artigo 4º. A **ASSOCIAÇÃO** tem por objeto:

- a)** estabelecer as normas de convivência e relacionamento entre todos os integrantes do **LOTEAMENTO**;
- b)** estabelecer as diretrizes para participação política dos representantes das **ASSOCIAÇÕES** que vierem a ser admitidas como **ASSOCIADAS**, e ainda as participações destas entidades no rateio das despesas de administração de toda a área do **LOTEAMENTO**.
- c)** promover a administração geral, manutenção, limpeza, vigilância e conservação das áreas localizadas em sua área de atuação, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade e demais órgãos públicos; incumbe, ainda, à **ASSOCIAÇÃO** diligenciar junto aos órgãos públicos a regular prestação dos serviços públicos ao **LOTEAMENTO**, celebrar com a administração pública termos de cooperação, convênio, permissões de uso de áreas e equipamentos públicos e demais contratos administrativos necessários à gestão do **LOTEAMENTO**.
- d)** representar os **ASSOCIADOS** ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos.
- e)** fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes comerciais e multiuso, referentes ao uso do solo, e ao direito de construir, de modo a assegurar que todas as edificações a serem erigidas no **LOTEAMENTO** estejam em consonância com as referidas restrições e com **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, zelando ainda para que os **ASSOCIADOS** conservem os lotes e respectivas edificações de acordo com as restrições estabelecidas;
- f)** analisar os projetos apresentados pelos proprietários de lotes comerciais e multiuso, localizados no **LOTEAMENTO**, visando sua aprovação na forma disposta no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, ou seja, desde que o adquirente (**ASSOCIADO**) esteja adimplente com o pagamento bem como com as despesas devidas à sua respectiva **ASSOCIAÇÃO**, e desde que apresente cópia da matrícula do respectivo lote, como

registro da Escritura de Venda e Compra;

g) responsabilizar-se pelo cumprimento de condicionantes ambientais e demais obrigações assumidas perante os órgãos de aprovação do projeto quando da obtenção do licenciamento do **LOTEAMENTO** pelos órgãos públicos, cujas responsabilidades se estendam após o término das obras do **LOTEAMENTO**, arcando com os custos de tais obrigações a partir da conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** e providenciar as transferências de responsabilidades para a **ASSOCIAÇÃO** junto aos respectivos órgãos, devendo, para tanto, tomar todas as providências necessárias para atendimento aos órgãos competentes, nos prazos e condições estabelecidos nas condicionantes, incluindo-se, dentre outras, a apresentação de Relatórios periódicos, quando for o caso;

h) promover serviço de segurança ao **LOTEAMENTO**, em consonância com as diretrizes elaboradas pelo plano diretor de segurança elaborado pelas **ASSOCIADAS FUNDADORAS** e em estrita cooperação e interação com as autoridades públicas competentes.

i) proceder à manutenção e operação dos equipamentos urbanos instalados no **LOTEAMENTO**, e que não tenham sido doados às concessionárias de serviços públicos, arcando com todos os custos decorrentes, mediante a contratação de empresas especializadas em tais operações;

j) implantar e/ou manter sistema/software ou plataforma que garanta a gestão da manutenção e o padrão de qualidade do sistema construtivo, da infraestrutura do loteamento, dos equipamentos, produtos, edificações, benfeitorias, materiais, mobiliário, paisagismo e demais, conforme o Manual de Manutenção do loteamento, nos termos da Norma NBR 5674;

k) incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os **ASSOCIADOS**, bem como entre estes e os frequentadores do **LOTEAMENTO**, incentivando a criação de diretorias compostas por associados dedicadas a administração, planejamento, segurança, conservação, finanças, infraestrutura e tecnologia, inovação, meio ambiente/certificadoras/ESG, social e solidariedade, negócios e arquitetura, eventos e curadorias, comunicação, mobilidade urbana, auditoria e ouvidoria

Parágrafo Primeiro. O patrimônio da **ASSOCIAÇÃO** será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela **ASSOCIAÇÃO** e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de **ASSOCIADOS TITULARES** ou de terceiros. Dentre os bens imóveis que comporão o patrimônio da **ASSOCIAÇÃO**, fica desde logo indicado que estarão os lotes de uso comum e equipamentos urbanos, que serão doados à **ASSOCIAÇÃO** pela **ASSOCIADA FUNDADORA** titular de tais áreas. Antes que ocorra a doação, a posse dos referidos imóveis poderá ser transmitida por meio de contrato de comodato à **ASSOCIAÇÃO**. A **ASSOCIAÇÃO** não poderá recusar o recebimento dos imóveis em doação, bem como se obriga a arcar com os tributos incidentes sobre a doação (ITCMD ou outro tributo que venha a ser instituído).

l) Manutenção e segurança das áreas institucionais denominadas como “área institucional 01”, “área institucional 2” e “área institucional” descrita na matrícula 56.601 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Camaçari – BA, conforme Termo de Acordo e Compromisso firmado com a Prefeitura Municipal de Camaçari.

M) promover a administração geral, manutenção, limpeza, vigilância e conservação da área de lazer externa, localizada no lote 01, da quadra U4, bem como suas expansões, promovendo o recolhimento das taxas das **ASSOCIAÇÕES RESIDENCIAIS** para tanto, nos termos do presente estatuto.

Parágrafo Segundo. As atividades que caracterizam o objeto da **ASSOCIAÇÃO** serão sempre desenvolvidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis aos Poderes Públicos, por meio de seus órgãos competentes, sem, no entanto, caracterizar responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** perante seus **ASSOCIADOS** ou terceiros, por obrigações, de fazer e/ou indenizar, que, por sua natureza, são do Poder Público.

PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 5º. O prazo de duração da **ASSOCIAÇÃO** é indeterminado.

CAPÍTULO II – QUADRO SOCIAL.

ASSOCIADOS

Artigo 6º. O quadro social será constituído pelas **ASSOCIADAS FUNDADORAS, 125 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., e MELIÁ BRASIL EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA FASE 4 SPE LTDA.,** subscritoras da Ata de Constituição da **ASSOCIAÇÃO** e lá qualificadas, pelas **ASSOCIAÇÕES RESIDENCIAIS,** assim considerada a **“ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4”** e as demais que vierem a ser constituídas, bem como pelos **ASSOCIADOS “COMERCIAIS”,** assim considerados todos os proprietários de lotes comerciais do **LOTEAMENTO,** e **ASSOCIADOS “MULTIUSO”,** assim considerados todos os proprietários dos lotes multiuso e, a partir do registro da incorporação imobiliária a ser implantada nos lotes, pela figura dos condomínios, se houver. As **ASSOCIADAS FUNDADORAS,** em conjunto com os demais associados, são doravante denominados simplesmente **ASSOCIADOS.**

Parágrafo Primeiro. Serão considerados como **ASSOCIADOS INDIRETOS** todos os condomínios implantados em lotes multiuso, bem como os proprietários de lotes multiuso e comercial cuja responsabilidade será eleger o **ASSOCIADO DIRETO,** que irá figurar como representantes da respectiva classe nos termos deste instrumento.

Parágrafo Segundo. Como condição da comercialização do lote multiuso, o respectivo proprietário deverá associar-se à **ASSOCIAÇÃO,** obrigando a si e aos seus sucessores, incluindo o Condomínio a ser implantado no respectivo lote.

Artigo 7º. Após autorização das **ASSOCIADAS FUNDADORAS,** serão admitidas na qualidade de **ASSOCIADAS REPRESENTANTES,** além das descritas no art. 6, supra, todas as Associações atuantes no loteamento, que, por iniciativa das **ASSOCIADAS FUNDADORAS,** possam surgir após a conclusão das obras, submetendo-se, desde então, às disposições deste Estatuto Social, devendo, em tal ocasião, celebrarem o respectivo Termo de Inscrição e Compromisso.

Parágrafo Primeiro. No caso da **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4,** a representação do **ASSOCIADO** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida pelo Presidente do Conselho Diretor. Na hipótese de vacância no cargo de Presidente do Conselho, poderá ser representada na forma do disposto no respectivo Estatuto da Associação. Em caso de alteração da representação da **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4,** a respectiva Associação deverá enviar à **ASSOCIAÇÃO** a indicação do novo representante, por escrito, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da realização das Assembleias Gerais, sendo considerada juntamente com as demais associações que poderão surgir por iniciativa das **ASSOCIADAS FUNDADORAS** como **“ASSOCIAÇÕES RESIDENCIAIS”.**

Parágrafo Quarto. No caso dos **ASSOCIADOS “COMERCIAIS”** a representação junto à **ASSOCIAÇÃO** será realizada por 1 (um) representante (**“ASSOCIADOS DIRETO”**) do referido grupo de associados proprietários de lotes comerciais, com mandato de 2 (dois) anos. O representante será obrigatoriamente proprietário de lote comercial do **LOTEAMENTO,** eleitos em assembleia extraordinária especialmente convocada para essa finalidade. Ficará a cargo das **ASSOCIADAS FUNDADORAS** a convocação da primeira assembleia de eleição. Ao término de cada mandato, o **ASSOCIADO DIRETO** em exercício convocará nova assembleia junto aos **ASSOCIADOS INDIRETOS** da respectiva classe associativa, para votação e escolha dos representantes.

Parágrafo Quinto. No caso dos **ASSOCIADOS “MULTIUSO”** a representação junto à **ASSOCIAÇÃO** será realizada por 1 (um) representante (**“ASSOCIADOS DIRETO”**) do referido grupo de associados proprietário de lotes multi ou empreendimentos implantados nos referidos lotes multi, com mandato de 2 (dois) anos. O representante será obrigatoriamente proprietário de lote multi do **LOTEAMENTO** ou síndicos de empreendimento desenvolvido em lote multi do **LOTEAMENTO,** eleitos em assembleia extraordinária

especialmente convocada para essa finalidade. Ficará a cargo das **ASSOCIADAS FUNDADORAS** a convocação da primeira assembleia de eleição. Ao término de cada mandato, o **ASSOCIADO DIRETO** em exercício convocará nova assembleia junto aos **ASSOCIADOS INDIRETOS** da respectiva classe associativa, para votação e escolha dos representantes.

Artigo 8º. Os direitos e obrigações assumidos pelos **ASSOCIADOS** obrigam a si, herdeiros e sucessores.

CAPÍTULO III – DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS.

Artigo 9º. A todos os **ASSOCIADOS**, desde que em dia com os pagamentos das taxas de manutenção, de custeio e valores suplementares, é assegurado o direito de:

- a) usufruir os benefícios e vantagens prestados pela **ASSOCIAÇÃO** e utilizar-se das funções assumidas por esta;
- b) preencher cargos no Conselho Diretor, observado o disposto no presente Estatuto Social quanto à representatividade;
- c) sugerir ao Conselho Diretor providências úteis aos interesses sociais; e
- d) participar das Assembleias Gerais, devendo ser observados os critérios para votação.

DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 10. São deveres dos **ASSOCIADOS**:

- a) cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO**, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho Diretor;
- c) pagar à **ASSOCIAÇÃO**, na forma estabelecida pelo presente Estatuto, nos prazos fixados, as taxas associativas, ordinárias ou extraordinárias, e valores suplementares, fixados pelo Conselho Diretor;
- d) colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. O disposto na alínea “c” do artigo supra não se aplica às **ASSOCIADAS FUNDADORAS**.

CAPÍTULO IV – ÓRGÃOS SOCIAIS.

Artigo 11. A **ASSOCIAÇÃO** possui os seguintes órgãos:

- I. Assembleia Geral;
- II. Conselho Diretor;

Parágrafo Primeiro. 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 Segundo. Os **ASSOCIADOS** não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela **ASSOCIAÇÃO**, mesmo que, no caso de membros do Conselho Diretor, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias. Entretanto, os citados membros respondem civil e criminalmente perante a **ASSOCIAÇÃO** e terceiros, quando agirem com dolo, violação da Lei ou do Estatuto Social.

Parágrafo Terceiro. Nenhum dos membros dos órgãos sociais fará jus a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

SEÇÃO “A” – ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 12. A Assembleia Geral é o órgão soberano da **ASSOCIAÇÃO**, sendo constituído por todos os **ASSOCIADOS** no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares, e suas deliberações obrigam os **ASSOCIADOS**, mesmo os ausentes, bem como os demais órgãos sociais.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral reunir-se-á:

Ordinariamente: a) a cada ano, nos quatro primeiros meses do ano civil, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária, examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, as Contas prestadas pelo Conselho Diretor;

b) a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses do ano civil, para definir a ocupação dos cargos do Conselho Diretor.

Extraordinariamente: quando convocada na forma prevista neste Estatuto Social, sempre que necessário.

Parágrafo Segundo. Não haverá a necessidade de reunião da Assembleia Geral Ordinária para deliberar sobre a Proposta Orçamentária, exame do Balanço Geral e demonstração de contas antes da conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento.

Artigo 13. Compete à Assembleia Geral Ordinária:

- I. Definir a ocupação dos cargos do Conselho Diretor, após o período de governança da Associada Fundadora **ALPHAVILLE**. A ocupação dos cargos deverá acontecer de forma alternada a cada mandato. A alternância nos cargos será realizada de forma rotativa, garantindo que os Conselheiros representantes das **ASSOCIAÇÕES RESIDENCIAIS** e das demais classes de **ASSOCIADOS** tenham a oportunidade de exercer o papel de cada um dos cargos existentes.
- II. Apreçar e deliberar sobre o relatório anual e as contas da Administração, relativamente a cada exercício social encerrado. Na hipótese de sua não aprovação deliberar sobre as ações a serem tomadas;
- III. Apreçar e deliberar sobre a Proposta Orçamentária apresentada pelo Conselho Diretor, para cada exercício;
- IV. Apreçar e deliberar sobre os Balanços anuais, levantados sempre em 31 de dezembro de cada ano.
- V. Aprovar, juntamente com o Balancete do mês de junho as ações corretivas relacionadas ao cumprimento do orçamento anual.

Parágrafo Único. Os membros do Conselho Diretor eleitos após o período de administração da Associada Fundadora **ALPHAVILLE**, estão impedidos, na qualidade de Associados, de votar nas Assembleias Gerais, as matérias constantes dos Incisos II e III constantes do *caput* deste Artigo, bem como de receberem procurações para representar outros Associados.

Artigo 14. Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, especialmente a:

- a) alteração ou reforma do Estatuto Social, após parecer do Conselho Diretor;
- b) aprovação de regulamentos ou alterações do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, após parecer do Conselho Diretor e concordância das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**;
- c) interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com relação aos dispositivos constantes do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;
- d) apreciação e ratificação, em última instância, se requerido for, total ou parcialmente, das decisões do

Conselho Diretor, bem como deliberação quanto à demissão e ratificação da suspensão dos gerentes administradores da **ASSOCIAÇÃO**;

e) alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO** ou constituição de ônus reais sobre estes, após parecer do Conselho Diretor e concordância das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**;

f) destituição de membros do Conselho Diretor;

g) deliberação sobre a aprovação de despesas extraordinárias;

h) atribuição de responsabilidade, de qualquer natureza, de membros dos órgãos sociais quando estes não agirem em conformidade com o disposto no presente Estatuto, e a determinação, quando houver necessidade, da tomada de medidas judiciais para cumprir o que vier a ser decidido, bem como a indicação de quem caberá a tarefa;

i) apreciação e deliberação, em última instância, das diretrizes a serem seguidas para um ou mais processos judiciais, sendo a **ASSOCIAÇÃO** autora ou ré;

j) incorporação, cisão, fusão ou dissolução da **ASSOCIAÇÃO**;

k) deliberação sobre conflitos de interesses na contratação de partes relacionadas aos Associados;

l) deliberação sobre contratações ou assunção de obrigações que possam representar conflito de interesse com alguma das **ASSOCIADAS**.

m) Eleição dos **ASSOCIADOS DIRETOS**, que representarão as classes associativas perante à **ASSOCIAÇÃO**. Ficará a cargo das **ASSOCIADAS FUNDADORAS** a convocação da primeira assembleia de eleição. Ao término de cada mandato, os **ASSOCIADOS DIRETOS** em exercício convocarão nova assembleia junto aos **ASSOCIADOS INDIRETOS** da respectiva classe associativa, para votação e escolha dos representantes.

Parágrafo Primeiro. Os votos contabilizados para eleição dos **ASSOCIADOS DIRETOS** serão dos **ASSOCIADOS INDIRETOS** da respectiva classe a ser representada. É terminantemente proibido a votação em classe associativa diversa.

Parágrafo Segundo. Fica atribuído à **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE**, idealizadora das características urbanísticas do **LOTEAMENTO**, aprovar, ou vetar, enquanto existir a **ASSOCIAÇÃO**, todas as deliberações das Assembleias Gerais que venham alterar as cláusulas do presente estatuto, as características urbanísticas e arquitetônicas do **LOTEAMENTO** ou peculiares dos lotes, bem como as que impliquem em alterações nos órgãos sociais, na estrutura administrativa e da fixação, definição e forma de distribuição das taxas associativas e na oneração ou alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Terceiro. Durante o período de obras, o presente estatuto poderá ser alterado apenas com os votos das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**.

CONVOCAÇÕES

Artigo 15. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Diretor 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 Primeiro. O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de sua realização, em jornal de grande circulação no local da sede da **ASSOCIAÇÃO**. O Edital deverá ser fixado, também, no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Segundo. À critério do Presidente do Conselho da **ASSOCIAÇÃO**, o edital poderá ainda ser enviado por circular remetida aos Associados, informando-os da realização da Assembleia, sem embargo da observância do disposto no parágrafo anterior.

Parágrafo Terceiro. Para a deliberação sobre aprovação de despesas extraordinárias a serem cobradas dos Associados, alterações nos REGULAMENTOS DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, ou ainda alterações do Estatuto Social, o Edital deverá ser encaminhado às **ASSOCIADAS FUNDADORAS** por carta com Aviso de Recebimento, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Parágrafo Quarto. O edital de convocação deverá, desde logo, consignar horários diferentes para instalação da Assembleia Geral, em primeira e em segunda convocação. Em segunda convocação a Assembleia poderá instalar-se no mesmo dia da primeira convocação, meia hora após.

Artigo 16. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas, ainda pelos detentores de votos correspondentes a 1/5 (um quinto) se os Associados detentores de tais votos solicitarem por escrito ao Presidente do Conselho a realização de Assembleia Geral e este não a convocar no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento.

INSTALAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 17. As Assembleias Gerais, quer sejam Ordinárias ou Extraordinárias, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de **ASSOCIADOS** titulares de metade mais um dos votos e, em segunda convocação, com qualquer número.

Artigo 18. A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Diretor ou, na sua ausência ou impedimento, por delegação a qualquer outro membro do Conselho Diretor, e será presidida por qualquer dos membros do Conselho Diretor, que convidará um Secretário dentre os Conselheiros.

Parágrafo Primeiro. Observadas as ressalvas deste Artigo, todas as decisões das Assembleias, Ordinárias ou Extraordinárias, deverão ser tomadas pela maioria absoluta dos votos válidos, computados na forma do disposto neste Estatuto, não se computando os votos em branco, obrigando os dissidentes e os ausentes.

Parágrafo Segundo. Para as deliberações que tenham por objeto a destituição de membros do Conselho Diretor, bem como a alteração ou reforma do Estatuto Social e a cisão, fusão ou incorporação da **ASSOCIAÇÃO**, serão exigidos os votos concordes de todos os representantes dos **ASSOCIADOS** integrantes da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Terceiro. As deliberações referentes à dissolução da **ASSOCIAÇÃO** alienação, cessão, transferência, oneração ou doação dos imóveis pertencentes à **ASSOCIAÇÃO**, bem como as referentes à competência da Assembleia Geral Extraordinária deverão ser tomadas em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, sendo exigidos os votos concordes de todos os representantes dos **ASSOCIADOS** integrantes da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Quarto. Se a **ASSOCIAÇÃO** dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos **ASSOCIADOS** em Assembleias Gerais poderá dar-se à distância, por voto telefônico, videoconferência, correio, via Internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do **ASSOCIADO**.

Parágrafo Quinto. Para as Assembleias que tenham por objeto deliberar sobre a dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, alienação, cessão, transferência, oneração ou doação de imóveis pertencentes à **ASSOCIAÇÃO**, alteração da competência da Assembleia Geral Extraordinária e aprovação de despesas extraordinárias, as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** deverão ser convocadas por carta enviada pelo correio, com Aviso de Recebimento, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

VOTOS DOS ASSOCIADOS

Artigo 19. Nas Assembleias os votos serão computados da seguinte forma:

- i) **ASSOCIADAS FUNDADORAS:** terão direito a 01 (um) voto cada, pela condição de Fundadoras;
- ii) **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4:** terá direito a 01 (um) voto;

iii) **ASSOCIADOS DO GRUPO DE ASSOCIADOS “COMERCIAIS”**: terá direito a 1 (um) voto por ASSOCIADO DIRETO;

iv) **ASSOCIADOS DO GRUPO DE ASSOCIADOS “MULTIUSO”**: terá direito a 1 (um) voto por ASSOCIADO DIRETO.

Parágrafo Segundo. Somente poderão votar e ser votados os representantes ou **ASSOCIADOS** regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembleia, que estejam em dia com suas obrigações junto à **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Terceiro. Caso a **ASSOCIAÇÃO** tenha meios de receber votos enviados à distância, o **ASSOCIADO** poderá votar por meio eletrônico, mediante utilização de senha ou código similar.

Artigo 20. Em caráter excepcional, para a assembleia que elegerá os representantes de cada grupo de associados, na forma dos parágrafos 2º e 3º do artigo 7º supra, todos os **ASSOCIADOS** terão direito a 1 (um) voto. Somente poderão votar para a eleição do representante de determinado grupo de associados o associado proprietário de lote ou síndico de empreendimento integrante do referido grupo.

Artigo 21. Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembleia serão registrados em atas em folhas avulsas pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata será assinada pelo Presidente e pelo Secretário da mesa.

SEÇÃO “B” – CONSELHO DIRETOR.

Artigo 22. O Conselho Diretor é o órgão representativo dos **ASSOCIADOS**, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, excluídos unicamente os privativos da Assembleia Geral constantes neste Estatuto, cabendo-lhe ainda fixar a orientação geral das atividades da **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Segundo. As funções representativas da **ASSOCIAÇÃO** serão exercidas pelos membros do Conselho Diretor, os quais serão investidos de todos os poderes para representação da **ASSOCIAÇÃO** junto a terceiros em geral, em juízo ou fora dele, inclusive perante todos e quaisquer órgãos governamentais, tudo de acordo com este Estatuto Social, com os **REGULAMENTOS DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** e com as deliberações tomadas em Assembleias Gerais pelos **ASSOCIADOS**.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DIRETOR

Artigo 23. São atribuições do Conselho Diretor, dentre outras:

a) representar a **ASSOCIAÇÃO** em juízo e fora dele;

b) contratar uma equipe de profissionais, ora denominada Administração, cujos membros, com a denominação de gerentes, deverão exercer as funções executivas da **ASSOCIAÇÃO**, bem como respeitar os contratos já celebrados quando do início de sua gestão; a Administração deverá ter a seguinte estrutura mínima: um Gerente Geral (responsável pela liderança da equipe), um Gerente Administrativo Financeiro, um Gerente de Engenharia, um Gerente de Segurança e Manutenção e um Gerente Social, devendo a contratação do Gerente Geral ser ratificada em Assembleia Geral Extraordinária;

c) atribuir aos contratados para a administração da **ASSOCIAÇÃO** os poderes para admitir, punir, suspender e demitir empregados da **ASSOCIAÇÃO**, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e ainda a terceiros contratados pela **ASSOCIAÇÃO**;

d) elaborar, até o dia 15 de Novembro de cada ano, a Proposta Orçamentária, o Plano Administrativo e o Plano de Obras para o ano seguinte, que deverá ser cumprido pelos Gerentes;

e) Após a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, apresentar à Assembleia Geral Ordinária, anualmente, o Relatório anual das atividades, com a prestação de Contas e Balanço Geral do exercício anterior, bem como uma Demonstração da Receita e Despesa, encaminhando tais documentos até o dia

15 de Fevereiro de cada ano diretamente à Assembleia Geral;

f) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, dos REGULAMENTOS DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e das Assembleias, inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembleias Gerais;

g) apreciar e deliberar sobre diretrizes a serem seguidas para um ou mais processos judiciais em que a **ASSOCIAÇÃO** seja Autora ou Ré, e levar ao conhecimento da Assembleia Geral;

h) nomear procuradores para representar a **ASSOCIAÇÃO**, indicando os poderes específicos e o prazo de validade do mandato;

i) aplicar sanções aos seus membros, por infrações eventualmente cometidas, em razão do exercício de suas funções, conforme disposto no Regimento Interno;

j) suspender o gerente e demais contratados em decorrência de descumprimentos das obrigações contratuais;

k) tomar quaisquer outras providências a eles atribuídas neste Estatuto Social.

Parágrafo Único. Fica ressalvado que a Associada Fundadora **ALPHAVILLE** poderá contratar Gerente Geral a seu critério, sem que tenha que submeter tal contratação à ratificação da Assembleia Geral, bem como contratar os demais membros da administração.

Artigo 24. O Conselho Diretor compõe-se de 05 (cinco) membros Efetivos, indicados pela Associada Fundadora **ALPHAVILLE** durante o seu período de governança, que poderá perdurar por até 10 (dez) anos, contados da entrega das obras do **LOTEAMENTO**. Os respectivos mandatos terão duração de 2 (dois) anos, e prorrogar-se-ão até o término do período de governança da Associada Fundadora **ALPHAVILLE**.

Artigo 25. Após o término do período de governança da Associada Fundadora **ALPHAVILLE** assumirão os cargos de membros do Conselho Diretor os Presidentes das **ASSOCIAÇÕES RESIDENCIAIS** e um dos representantes de cada um dos demais grupos de **ASSOCIADOS**, os quais ocuparão os cargos de Presidente do Conselho, Vice-Presidente, Primeiro, Segundo e Terceiro Secretário.

Parágrafo Primeiro. A ocupação dos cargos deverá assegurar que todos os grupos de **ASSOCIADOS** tenham representação no Conselho Diretor, sendo definida em Assembleia Geral Ordinária instituída para esse fim. É obrigatória a alternância nos cargos de forma rotativa a cada mandato, de forma a garantir que os Conselheiros representantes de cada grupo de **ASSOCIADOS** exerçam o papel de cada um dos cargos existentes.

Artigo 26. O Conselho Diretor reunir-se-á:

(I) Ordinariamente:

a) no último bimestre de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária, Plano Administrativo e o Plano de Obras para o ano seguinte, além de fixar, para o dito ano, os valores das taxas de manutenção e de atividades desenvolvidas, para submeter à aprovação da Assembleia Geral.

(II) Extraordinariamente: para deliberar sobre assuntos de interesse social, especialmente, mas não se limitando a:

a) reajustes não primitivamente previstos, revisões do valor das taxas, complementações ou cobrança de taxas extraordinárias, quando necessário, para em seguida submeter à deliberação da Assembleia Geral;

b) julgar, em grau de recurso, os casos de aplicação de penalidades aos **ASSOCIADOS**, bem como fixar o valor das multas pecuniárias;

c) ratificar o Regimento Interno, assim como todas as reformulações, bem como demais Regimentos que se fizerem necessários para o bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**, elaborados pelo Gerente ou Coordenadores respectivos, levando à aprovação da Assembleia Geral;

d) aplicar sanções aos seus membros, por faltas eventualmente cometidas, em razão do exercício de suas funções, conforme se dispuser no Regulamento Interno;

e) instaurar processo administrativo a respeito da destituição de membro do Conselho Diretor que deva

ser afastado, encaminhando-o, com relatório e parecer, à Assembleia Geral;

f) instaurar processo administrativo a respeito da demissão/desligamento do Gerente Geral e dos Coordenadores, para apuração de irregularidades na atuação no desempenho de suas funções;

g) interpretar este Estatuto Social e, quando necessário, suprir suas omissões, com relação às matérias de sua competência, bem como cumprir e fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais;

h) editar procedimentos para a aplicação de penalidades aos **ASSOCIADOS**, se entender necessário;

i) autorizar a venda de bens móveis da **ASSOCIAÇÃO** e fixar regras para tal fim; e

j) estabelecer procedimentos, sempre que os reputar pertinentes, preparatórios para a eleição dos Conselheiros da **ASSOCIAÇÃO**, tais como inscrição prévia dos candidatos a cargos, data limite para tal inscrição e outras normas pertinentes, as quais deverão ser previamente divulgadas de forma a dar oportunidade a todos de exercerem seus direitos.

Artigo 27. A convocação para as reuniões ordinárias será feita pelo Presidente do Conselho, ou substituto legal. As reuniões extraordinárias poderão ser convocadas: **(i)** pelo Presidente do Conselho, ou substituto legal; **(ii)** por 1/3 (um terço) dos **ASSOCIADOS**.

Parágrafo Único. As reuniões do Conselho Diretor poderão ser assistidas por **ASSOCIADOS**.

Artigo 28. Compete às pessoas mencionadas no Artigo anterior determinar a expedição de circulares de convocação do Conselho Diretor, bem como fixação de edital de convocação no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência à realização da respectiva reunião, indicando a sua pauta que, depois de indicada nas circulares e no edital, será imutável, salvo se alterada por subsequente expedição de novas circulares e afixação de edital. A pauta conterá sempre um item final para assuntos gerais. A convocação poderá, ainda, ser feita por carta, desde que registrada ou protocolizada, ou por qualquer outro meio que comprove a correta expedição, inclusive meios eletrônicos, como e-mails.

Parágrafo Primeiro. Tratando-se de assunto urgente e de alta relevância a convocação poderá ser feita com apenas 8 (oito) horas de antecedência à realização da reunião, utilizando-se, para tal fim, qualquer meio de comunicação existente.

Parágrafo Segundo. Nas reuniões a que comparecerem todos os membros do Conselho Diretor, a respectiva convocação ficará dispensada.

Parágrafo Terceiro. O membro do Conselho Diretor ausente a uma reunião para a qual não tenha sido convocado, ou que o tenha sido de forma deficiente, poderá ratificar as decisões mediante declaração por escrito nesse sentido, quando, então, todos os atos praticados em referida reunião ficarão convalidados.

Artigo 29. Nas reuniões do Conselho Diretor, cada membro Efetivo tem direito a 1 (um) voto, cabendo, entretanto, ao Presidente, ou a seu substituto estatutário, quando no exercício da Presidência, o voto de desempate.

Artigo 30. As reuniões do Conselho Diretor serão instaladas em primeira convocação com a presença de todos os membros e, em segunda convocação, a ser realizada 30 (trinta) minutos após a hora fixada no respectivo edital, com, no mínimo, dois Conselheiros.

Parágrafo Primeiro. As deliberações do Conselho Diretor serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho Diretor não poderão votar nas reuniões ou nas Assembleias quando estiver em julgamento os interesses da **ASSOCIAÇÃO**, pendentes de solução, que conflitem com

seus interesses particulares.

Parágrafo Terceiro. A votação será nominal quando qualquer membro o requerer e o plenário assim o decidir. A transcrição em Ata de voto vencido, ou voto em separado, será feita somente por solicitação do seu autor.

Artigo 31. As reuniões do Conselho Diretor poderão ser realizadas com a participação de seus membros à distância, por reunião telefônica, videoconferência, via Internet, ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do membro do Conselho Diretor. Na ocorrência de qualquer uma destas hipóteses, a Ata da reunião será transmitida por meio eletrônico, se assegurada a autenticidade da transmissão, aos membros do Conselho Diretor, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à **ASSOCIAÇÃO**, confirmada por meio eletrônico.

Artigo 32. Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho Diretor poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local, funcionando em sessão permanente. As deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários, desde que observado, em cada uma delas, o quorum previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo Único. A Secretaria deverá, com brevidade, dar aviso da ocorrência aos membros ausentes na reunião, por carta, fax, mensagem eletrônica, telegrama ou qualquer outro meio, e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone, dispensando-se a publicação de novos editais.

Artigo 33. A representação ativa e passiva da **ASSOCIAÇÃO**, em Juízo ou fora dele, será exercida pelo Presidente do Conselho em conjunto com qualquer outro membro. A representação da **ASSOCIAÇÃO** também ocorrer por procuradores com poderes específicos, sendo que para sua nomeação a **ASSOCIAÇÃO** será representada na forma retro indicada.

Parágrafo Primeiro. A **ASSOCIAÇÃO**, representada na forma do “caput” deste Artigo, poderá praticar todos os atos e firmar quaisquer documentos, contratos ou instrumentos que importem em direitos e obrigações que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira para a **ASSOCIAÇÃO**, observadas as restrições impostas por este Estatuto Social.

Parágrafo Segundo. Com exceção dos mandatos para o foro em geral, todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados.

Artigo 34. Além das atribuições acima descritas, compete especificamente ao Presidente do Conselho:

- a)** convocar as Assembleias Gerais, bem como qualquer órgão da **ASSOCIAÇÃO**, quando necessário;
- b)** contratar Gerentes para executar a administração da **ASSOCIAÇÃO**, adotando as providências cabíveis ao eficiente entrosamento de todos os departamentos, e supervisionar a administração;
- c)** transferir atribuições, que lhe são próprias, ao Vice Presidente do Conselho Diretor;
- d)** assinar, juntamente com outro membro do Conselho e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de Auditoria e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- e)** promover anualmente, juntamente com os demais membros do Conselho, a elaboração da Previsão Orçamentária e Plano Administrativo da **ASSOCIAÇÃO**;
- f)** promover anualmente, juntamente com os demais membros do Conselho, o Plano de Obras da **ASSOCIAÇÃO**;
- g)** autorizar Gerente Geral a contratação e demissão de funcionários da **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto com o Vice Presidente do Conselho Diretor;
- h)** aprovar as obras realizadas nas áreas de atuação da **ASSOCIAÇÃO**.

Artigo 35. Compete ao Vice Presidente do Conselho Diretor:

- a) representar ou substituir o Presidente, nos atos e solenidades para os quais seja por este designado, e em suas ausências ou impedimentos;
- b) supervisionar, em conjunto com o Presidente do Conselho, a atuação do gerente no cumprimento de suas funções, especialmente as ligadas às áreas de pessoal, transporte e jurídicos e determinar a lavratura e subscrição de todas as Atas das reuniões do Conselho Diretor;
- c) examinar, mensalmente, balancete do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO**, assim com relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer;
- d) assinar, juntamente com o Presidente do Conselho e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de auditoria externa e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- e) promover anualmente, juntamente com o Presidente do Conselho, a elaboração da Previsão Orçamentária e Plano Administrativo da **ASSOCIAÇÃO**, e
- f) representar ou substituir qualquer dos Conselheiros Diretores no caso de vaga, ausência ou impedimento destes, ainda que temporários.

Artigo 36. Compete ao Primeiro, Segundo e Terceiro Secretários, indistintamente, decidir sobre quaisquer assuntos para os quais sejam designados e não estejam especificados neste Estatuto ou no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**.

Artigo 37. Ocorrendo o afastamento ou a renúncia de qualquer membro o Conselho Diretor, será ele substituído por novo representante da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ou de determinado grupo de associados.

Artigo 38. O prazo do mandato do membro do Conselho preenchido em virtude de afastamento ou renúncia perdurará até o término do prazo do mandato previsto do conselheiro que estiver substituindo.

Artigo 39. O membro do Conselho Diretor que, durante o ano civil, não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, sem justificação escrita encaminhada ao Presidente do Conselho, ou no caso do próprio Presidente do Conselho o referido membro, ao Vice Presidente do Conselho, ou não comparecer a 6 (seis) reuniões não consecutivas, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato. Tal pena não se aplica se o membro em questão pedir afastamento temporário, em virtude de doença, anteriormente à aplicação da pena. Poderá ainda ser afastado do cargo de membro do Conselho Diretor, por seus pares, em caso de negligência no cumprimento de suas funções e/ou prática de atos de malversação, devendo ser lavrada Ata de Reunião do Conselho Diretor com a respectiva deliberação.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de perda de mandato por membro do Conselho Diretor, será este substituído, nos termos deste Estatuto.

Artigo 40. O comparecimento dos membros do Conselho Diretor às reuniões será comprovado por meio de assinatura nas listas de presença.

Artigo 41. O Conselho Diretor poderá abrir procedimento administrativo para apuração de negligência no cumprimento de funções ou de malversação de recursos, mediante deliberação dos demais conselheiros, cabendo ao Presidente do Conselho Diretor o voto de minerva. Caso o alvo do procedimento administrativo seja o próprio Presidente do Conselho, os procedimentos poderão ser iniciados mediante deliberação do Vice-Presidente em conjunto com dois Secretários.

Artigo 42. Para a apuração dos fatos descritos no artigo 41 supra será contratada auditoria especializada externa.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 43. A administração do loteamento poderá ser exercida por uma equipe de profissionais indicados pelo Conselho Diretor, cujos membros, com a denominação de gerentes, deverão exercer as funções executivas da **ASSOCIAÇÃO**, bem como respeitar os contratos já celebrados quando do início de sua gestão. A Administração deverá ter a seguinte estrutura mínima: um Gerente Geral (responsável pela liderança da equipe), um Gerente Administrativo, um Gerente de Engenharia, um Gerente de Segurança e Manutenção e um Gerente Social, devendo a contratação do Gerente Geral ser ratificada em Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo Primeiro. Os Administradores serão contratados através da celebração de contrato de trabalho, mediante a remuneração ajustada e aprovada pelo Conselho Diretor. Após a celebração do contrato, para sua eventual rescisão em decorrência de descumprimento ou rescisão imotivada, a decisão deverá ser aprovada por maioria dos Conselheiros.

Parágrafo Segundo. Caberá à Administração, liderada pelo Gerente Geral, e exercida em conjunto com os demais:

- a. Organizar e dirigir todas as funções da Tesouraria, mantendo sob sua guarda e responsabilidade todos os valores pertencentes à **ASSOCIAÇÃO**, promovendo a arrecadação das receitas desta última e efetuando o pagamento das despesas e de serviços executados por terceiros contratados, mediante documento regular assinado pelo Gerente Geral;
- b. Manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez e baixo risco os fundos disponíveis da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo em caixa estritamente o quanto entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da **ASSOCIAÇÃO**;
- c. Proceder à escrituração contábil e financeira da **ASSOCIAÇÃO**, por si, por funcionários desta ou por terceiros, desde que sob sua supervisão, bem como proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da **ASSOCIAÇÃO** em fichas, cumprindo-lhe, em qualquer caso, assumir a responsabilidade pela guarda e conservação dos mesmos;
- d. Promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos Associados, pelos serviços de limpeza, manutenção, vigilância e todos os demais previstos dos Regulamentos e neste Estatuto, todos aprovados em Assembleia, inclusive valores a serem repassados à entidade conveniada;
- e. Tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da **ASSOCIAÇÃO**, após deliberação e aprovação do Conselho Diretor, sendo que deverá ser informado à Assembleia Geral da **ASSOCIAÇÃO** todos os procedimentos judiciais;
- f. Apresentar ao Conselho Diretor, mensalmente, balancete do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO**, assim como relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer;
- g. Promover a elaboração do Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem apresentados ao Conselho Diretor, e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- i. Supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, fiscalizando a sua obediência ao projeto aprovado;
- j. aprovar os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, observadas as normas previstas no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, mediante comprovação pelo **ASSOCIADO** de que encontra-se adimplente junto a **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE**;
- k. estabelecer as normas regulamentadoras da segurança e vigilância das áreas e controles de acesso à área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;

- l. zelar pela manutenção e pelo desenvolvimento das áreas ajardinadas e de preservação ambiental, de forma que todas as atividades diretas e indiretas da **ASSOCIAÇÃO** e dos prestadores de serviço não provoquem danos ambientais;
- m. Administrar os contratos dos prestadores de serviços em relação a segurança, paisagismo, limpeza, e quaisquer outros necessários para a manutenção das áreas de sua atuação;
- n. garantir o adequado fluxo de comunicação pelos canais existentes, correio, livro de sugestões, e-mails e outros que vierem a ser criados.
- o. encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos **ASSOCIADOS** referentes ao trânsito no **LOTEAMENTO**;
- p. elaborar os informativos dirigidos aos **ASSOCIADOS** com a adequada periodicidade;
- q. dar cumprimento aos programas e projetos assumidos como obrigações e/ou condicionantes durante e após o processo de aprovação do Empreendimento junto às autoridades municipais, Estaduais ou Federais, e
- r. dar prosseguimento aos programas sociais e ambientais assumidos pela Associação no âmbito e no entorno do Empreendimento.

CAPÍTULO V – TAXAS.

Artigo 44. Os **ASSOCIADOS** se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**. Os valores ordinariamente devidos à **ASSOCIAÇÃO** serão sempre a título de taxas e abrangerão todas as despesas incorridas pela **ASSOCIAÇÃO** em sua área de atuação.

Parágrafo Primeiro. A **TAXA** será devida a partir da data de entrega do **LOTEAMENTO**. A data de entrega será considerada, para todos os fins de direito, a data da comunicação enviada aos Associados pelas **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, informando a conclusão das obras.

Parágrafo Segundo. Os lotes destinados a Sede Administrativa e a Central de Segurança da **ASSOCIAÇÃO** não estarão sujeitos aos pagamentos das taxas dispostas neste instrumento.

Parágrafo Terceiro. Os lotes integrantes do “**MULTIUSO**”, estarão sujeitos à aplicação de **TAXA** distinta, a depender do uso atribuído ao imóvel. A **TAXA** para lotes destinados à uso comercial e/ou serviço, sem que implique na aprovação de incorporação imobiliária será a mesma atribuída aos lotes não edificadas da referida classe. Para os lotes destinados à incorporação imobiliária, a **TAXA** sofrerá alterações a partir da emissão do documento de habite-se atestando a conclusão das obras, passando a ser cobrada sobre a área privativa das unidades implantadas no referido lote.

Parágrafo Quarto. Fica desde já estabelecido que, na hipótese da **TAXA** do lote destinado à incorporação ser inferior à **TAXA** enquanto lote não edificado, permanecerá, para fins da cobrança estabelecida nesta cláusula, a de maior valor.

Parágrafo Quinto. Às **ASSOCIADAS FUNDADORAS** fica concedido um desconto de 70% (setenta por cento) nas Taxas ordinárias ou extraordinárias devidas à **ASSOCIAÇÃO**, que será aplicada sobre os lotes em estoque, ou que retornarem ao estoque em decorrência de rescisão ou permuta.

Artigo 45. Os valores que compõem as **TAXAS** e que perdurarão até eventual revisão pelo Conselho Diretor, na forma estabelecida no presente Estatuto, são aqueles definidos na ata de constituição da **ASSOCIAÇÃO**. Tais valores serão reajustados desde a data da Assembleia até a data da inscrição da primeira **ASSOCIADA REPRESENTANTE**, que ocorrerá com a conclusão das obras do respectivo **LOTEAMENTO**, e, a partir de então, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE. Após este período, a **ASSOCIAÇÃO** poderá alterar os valores, suplementá-los ou revê-los, observado seu

Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro. A qualquer época, o valor da taxa e das atividades definidas neste Artigo, ou exercidas em geral pela **ASSOCIAÇÃO** poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio da cobrança de taxas extraordinárias e/ou de obras, conforme vier a propor o Conselho Diretor, independentemente da indexação prevista no Parágrafo acima, desde que aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 46. Poderão, ainda, ser cobradas dos **ASSOCIADOS**, contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, ou por déficit, caso as despesas superem ou estejam em vias de superar as receitas.

Parágrafo Único. As taxas, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento.

Artigo 47. No caso de não pagamento de qualquer valor devido à **ASSOCIAÇÃO**, sobre os montantes devidos nos seus vencimentos, haverá o acréscimo de: **(i)** correção monetária calculada *pro-rata die*, conforme Parágrafo Primeiro abaixo; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; e **(iii)** multa a ser definida pelo Conselho Diretor.

Parágrafo Primeiro. A correção monetária será integral no dia de divulgação do índice adotado e proporcional a cada dia, até nova divulgação, quando será integral, e assim sucessivamente. Salvo deliberação em contrário do Conselho Diretor, será aplicada a variação positiva e acumulada do Índice IPCA/IBGE, como indexador para cálculo da correção monetária, desde o vencimento dos valores em aberto até seu efetivo pagamento à **ASSOCIAÇÃO**.

Parágrafo Segundo. O Conselho Diretor poderá, ainda, regulamentar as formas de aplicação, diminuição ou anistia dos acréscimos sobre o atraso de pagamento.

Parágrafo Terceiro. Para o cumprimento das obrigações acima previstas por parte dos **ASSOCIADOS**, a **ASSOCIAÇÃO** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive levando a protesto o débito não pago e promovendo o respectivo processo de execução.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 48. O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pelo Conselho Diretor no prazo previsto neste Estatuto Social e deverá ser aprovada em Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Primeiro. Não sendo aprovada a Proposta Orçamentária em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma do presente Estatuto Social, até que a Assembleia Geral decida a respeito, inclusive, pela aplicação ou convalidação de forma retroativa, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de não aprovação da Proposta Orçamentária, nova proposta deverá ser apresentada à Assembleia Geral em até 60 (sessenta) dias, observadas as disposições do Parágrafo anterior.

Parágrafo Terceiro. A **ASSOCIAÇÃO** criará, no ano civil imediatamente após 03 (três) anos da primeira gestão dos Associados, que terá início após o término do mandato da Administradora Transitória, um

Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação das taxas previstas no artigo 54, devida pelos **ASSOCIADOS**. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos **ASSOCIADOS** juntamente com os valores devidos à **ASSOCIAÇÃO** e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) das respectivas **TAXAS**.

Parágrafo Quarto. Atingido o montante previsto, o Conselho Diretor suspenderá a cobrança do Fundo de Reserva e, quando ficar abaixo, recomençará a cobrá-lo. Havendo sobra em caixa, o Conselho Diretor, a seu critério, poderá optar pela suspensão da cobrança do Fundo de Reserva.

Artigo 49. A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação da Diretoria, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **ASSOCIAÇÃO**, devendo ser submetida à aprovação da Assembleia Geral.

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

Parágrafo Segundo. Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que venham a onerar a **ASSOCIAÇÃO** em valor superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo PCA/IBGE, ou outro valor que venha a ser estipulado pelo Conselho Diretor, deverão ser precedidos de tomadas de preços de, pelo menos, 3 (três) proponentes, salvo nos casos de fornecedor único de produtos ou de serviços ou nos casos de emergência. Deverão ficar consignados em ata os motivos determinantes do procedimento e ser entregues ao Presidente do Conselho, no prazo de 5 (cinco) dias, para que este dê ciência do fato a seus pares na primeira reunião que se realizar.

Parágrafo Terceiro. Excepcionalmente, serão admitidas a aquisição de materiais ou a contratação de serviços de emergência, não previstas no Orçamento. Ocorrendo o fato, e desde que seu custo unitário seja superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE, deverá o mesmo ser comunicado ao Presidente do Conselho, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente uma Assembleia Geral para a apreciação da matéria, que deverá ser acompanhada de justificativa e da indicação dos recursos para a respectiva cobertura.

Parágrafo Quarto. Os valores retro referidos serão corrigidos mensalmente, a partir da data do presente Estatuto Social, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE ou, alternativamente, por qualquer índice oficial.

Artigo 50. A receita da **ASSOCIAÇÃO** será oriunda dos pagamentos das taxas definidas neste Estatuto Social, em decorrência das atividades exercidas ou colocadas à disposição pela **ASSOCIAÇÃO**, bem como de contribuições, doações e rendas eventuais.

Parágrafo Único. É defeso o uso de verbas da **ASSOCIAÇÃO** para fins estranhos aos seus objetivos.

Artigo 51. A despesa da **ASSOCIAÇÃO** abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se: **(i)** o pagamento dos empregados, gerente e demais contratados da **ASSOCIAÇÃO**, e os respectivos encargos sociais e tributários; **(ii)** o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pelo Conselho Diretor; **(iii)** a conservação normal dos bens do patrimônio social e o pagamento do ITCMD em caso de recebimento de bens imóveis; **(iv)** a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e **(v)** os gastos decorrentes da existência da **ASSOCIAÇÃO**, seu funcionamento e administração;

Artigo 52. Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício. Poderão, entretanto, serem levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES GERAIS.

AUTORIZAÇÃO DA ASSOCIADA FUNDADORA

Artigo 53. As deliberações que impliquem em alteração a este Estatuto Social, referentes a **(i)** quorum de deliberação para aprovação das matérias; **(ii)** objeto social da ASSOCIAÇÃO; **(iii)** área de atuação da ASSOCIAÇÃO; **(iv)** taxas devidas à ASSOCIAÇÃO e sua forma de apuração; **(v)** classes de Associados e as taxas por eles devidas; **(vi)** alienação ou oneração dos bens imóveis da Associação; **(vii)** alterações dos REGULAMENTOS DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS; **(viii)** extinção da presente ASSOCIAÇÃO e **(ix)** alteração do presente artigo; somente poderão ser aprovadas com a concordância expressa da ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE, além da observância aos quóruns de aprovação.

Artigo 54. A ALPHAVILLE, por si ou por empresa de propósito específico da qual seja sócia ou acionista, poderá manter nas áreas do LOTEAMENTO, bem como na sede da ASSOCIAÇÃO, suas placas e sinais, inclusive luminosos, bem como equipe de corretores para comercialização de quaisquer imóveis integrantes do LOTEAMENTO.

Artigo 55. No caso de ser deliberada a dissolução da ASSOCIAÇÃO, a Assembleia Geral decidirá sobre a eleição do Liquidante. A destinação do patrimônio líquido social integral será feita para a Santa Casa de Misericórdia local.

Parágrafo Único. Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os ASSOCIADOS.

Artigo 56. Fica reconhecido que a titularidade do nome ALPHAVILLE pertence à Associada Fundadora ALPHAVILLE, que autorizou o uso deste nome para o loteamento e para a presente ASSOCIAÇÃO, exclusivamente para ser utilizado como nome, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins.

Artigo 57. Na hipótese de criação de lei superveniente que venha a reduzir o quórum de presença para a destituição dos administradores e alteração deste Estatuto Social, tais disposições passarão a ser aplicáveis ao presente Estatuto Social de imediato, sem que outra formalidade seja exigida.

Artigo 58. Os ASSOCIADOS não poderão ser admitidos como funcionários da ASSOCIAÇÃO e estes, por sua vez, não poderão ingressar no quadro social. É expressamente vedada a contratação, pela ASSOCIAÇÃO, com partes relacionadas aos Associados, de qualquer serviço ou fornecimento à ASSOCIAÇÃO, cabendo à Assembleia Geral a apreciação da matéria em caso de dúvidas, devendo, no entanto, ser respeitada a presente disposição estatutária.

Artigo 59. Fica eleito o foro da Comarca de Camaçari - BA, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Artigo 60. O presente Estatuto Social foi aprovado em Assembleia Geral de Constituição realizada no dia _____.

ASSOCIADAS FUNDADORAS:

MELIÁ BRASIL EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA FASE 4 SPE LTDA.

125 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

**Documento elaborado e revisado por Larissa Freitas Antonio, OAB/SP nº
459.950, CPF/MF nº 400.947.188-30.**