

## **ESTATUTO SOCIAL DA “ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4”**

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

#### **DENOMINAÇÃO SOCIAL**

**Artigo 1º.** Sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4**”, 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, Quadra S4 Lote 1 do Loteamento Alphaville Guarajuba - Fase 4.

#### **ÁREA DE ATUAÇÃO**

**Artigo 3º.** A **ASSOCIAÇÃO** atuará sobre o **LOTEAMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA – FASE 4**, doravante denominado simplesmente “**LOTEAMENTO**”, integrado por lotes residenciais indicados no **REGULAMENTO**, assim entendidos os lotes e respectivas construções, áreas de circulação, apoio, portaria, vielas, áreas *non aedificandi*, equipamentos urbanos e/ou públicos (internos), áreas verdes (internas), e demais áreas que fazem parte do projeto do **LOTEAMENTO**, bem como sobre as áreas onde estarão localizadas as quadras esportivas e o Clube do **LOTEAMENTO (lote 01, Quadra T4)**, doravante denominada simplesmente “**ÁREA DE LAZER**”, que, juntamente com o **LOTEAMENTO**, compõem a totalidade do empreendimento imobiliário “**LOTEAMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA – FASE 4**”.

**Parágrafo Primeiro.** Caso seja implantado pela Associada Fundadora **ALPHAVILLE**, ou empresa do grupo, uma nova etapa em área contígua ao **LOTEAMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA – FASE 4**, como forma de expansão deste empreendimento, a **ASSOCIAÇÃO** também atuará sobre ele, com as mesmas atribuições e encargos estabelecidos no presente Estatuto, devendo para tanto, os adquirentes do futuro empreendimento serem igualmente associados desta **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Segundo.** Havendo a expansão do Empreendimento, nos termos do parágrafo acima, os adquirentes de lotes residenciais dessa nova etapa serão igualmente associados desta **ASSOCIAÇÃO** e poderão utilizar as áreas do **LOTEAMENTO**, em especial a área de lazer, portaria, apoios, equipamentos e viário, respeitando as regras e restrições estabelecidas no **REGULAMENTO**, neste estatuto, regimentos internos e demais atos normativos da **ASSOCIAÇÃO**.

#### **OBJETO**

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

a) propiciar aos associados titulares a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do **LOTEAMENTO**, neles incluídos os lotes residenciais, a área de lazer, portaria, apoio e ainda incluídos os equipamentos urbanos, redes internas de abastecimento de água e esgoto, áreas verdes (internas ao fechamento), áreas *non aedificandi*, áreas de apoio, jardins

privados, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade. Incumbe, ainda, à **ASSOCIAÇÃO** diligenciar junto aos órgãos públicos a regular prestação dos serviços públicos ao Loteamento;

**b)** fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, referentes ao uso do solo, e ao direito de construir e utilizar, e zelar para que os Associados conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do Regulamento do Loteamento;

**c)** proceder a manutenção dos muros e gradis de fechamento do loteamento, bem como das placas de advertência exigidas pelos órgão ambientais.

**d)** analisar os projetos apresentados pelos proprietários de lotes residenciais localizados no Loteamento, visando sua aprovação na forma disposta no Regulamento do Loteamento, desde que o adquirente (associado) esteja adimplente com o pagamento das despesas devidas à associação, e apresente cópia da matrícula do respectivo lote, como registro da Escritura de Venda e Compra (com ou sem alienação fiduciária em garantia);

**e)** zelar pelo regular funcionamento da área de lazer/Clube e pela observância das normas a ele aplicáveis, nos termos dispostos em seu regulamento próprio, doravante denominado **“REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER”**, propiciando aos seus associados e frequentadores, sem distinção de raça, sexo, nacionalidade, credo político ou religioso e de classe, a prática de esportes, bem como a realização de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas nos termos dispostos neste Estatuto Social e no Regulamento da Área de Lazer;

**f)** responsabilizar-se pelo cumprimento de condicionantes ambientais e demais obrigações assumidas por quaisquer das Associadas Fundadoras 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, por meio de empresa especializada, quando for o caso.

**g)** executar todas as atividades previstas no Regulamento Ambiental com o maior rigor técnico e com a diligência profissional exigida pela natureza dos serviços prestados, assumindo total responsabilidade por qualquer prejuízo que possa acarretar à VENDEDORA, ALPHAVILLE ou à terceiros em razão de seus atos ou omissões na prestação dos serviços, indenizando-os integralmente pelos danos causados.

**h)** Assumir e transferir para a sua titularidade todas as licenças e autorizações expedidas pelos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços públicos dos equipamentos instalados na área de atuação do **LOTEAMENTO**, a título de exemplo, Elevatórias, Estações de Tratamento de Esgoto/Água, Reservatórios de Água, “Booster”, Poços Tubulares e de captação de água, dentre outros, arcando com todos os custos decorrentes;

**i)** proceder à manutenção e operação das redes e dos equipamentos urbanos instalados no Loteamento, e que não tenham sido doados às concessionárias de serviços públicos (tais como Elevatórias, Poços, Estações de Tratamento de Esgoto e de Água, Reservatórios de Água, “Booster”), arcando com todos os custos decorrentes, mediante a contratação de empresas especializadas em tais operações;

**j)** proceder com a manutenção da rede de iluminação pública interna e arcar com eventuais contas emitidas em decorrência da utilização deste serviço, caso este sistema/rede não seja doado/recebido pela Concessionária de Serviços Públicos e/ou Prefeitura Municipal, arcando com todos os custos decorrentes, mediante a contratação de empresas especializadas em tal operação;

**k)** arcar com os impostos incidentes sobre a Área de Lazer, clube, Portarias e Apoios, sobre as áreas de recreação pública, áreas verdes, vielas e lotes internos destinados aos equipamentos urbanos, integrantes do **LOTEAMENTO**, bem como por eventual imposto de transmissão dos

imóveis a serem doados à **ASSOCIAÇÃO** pela Loteadora e pelas despesas com escrituras e registros no Registro de Imóveis;

**l)** incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os associados, bem como entre estes e os frequentadores dos demais empreendimentos do entorno;

**m)** 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;

**n)** representar os associados, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos;

**o)** a partir da conclusão do **LOTEAMENTO**, inscrever-se como **ASSOCIADA REPRESENTANTE** da **ASSOCIAÇÃO** e pagar a contribuição associativa mensal à **ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA** tendo por base a área total de lotes residenciais do **LOTEAMENTO**;

**p)** participar do Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA**, representando os interesses dos **ASSOCIADOS**, tendo direito a 1 (um) voto;

**q)** cumprir as diretrizes da **ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA**, relativas à interação com todos os lotes integrantes do complexo.

**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 poderão ser transmitidas 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).

**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.

**Parágrafo Terceiro.** A Associação poderá se sub-rogar nos direitos e obrigações assumidos pela Fundação Alphaville, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.983.978/0001-09, sediada na Avenida Nações Unidas, n.º 8.501, 3º Andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, no desenvolvimento de projetos sociais elaborados no entorno do empreendimento.

**Parágrafo Quarto.** O Lotes destinados ao sistema de lazer, lotes de uso comum e os equipamentos públicos, serão doados à Associação e não estarão sujeitos às restrições urbanísticas e construtivas impostas para os demais lotes do **LOTEAMENTO**, mas, tão somente, às restrições e posturas impostas pelo Poder Público. Não estarão, ainda nesta condição, sujeitos ao pagamento de contribuições à **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Quinto.** Caso a doação dos imóveis à **ASSOCIAÇÃO**, indicados no parágrafo primeiro, venha a ocorrer anteriormente ao início da arrecadação das taxas associativas, os encargos e tributos incidentes sobre tal doação caberão às doadoras (**ASSOCIADAS FUNDADORAS**), e, caso seja realizada após o início da arrecadação das taxas associativas, tais encargos caberão aos **ASSOCIADOS**. Nessa hipótese, deverá ser concedido um prazo para arrecadação dos valores destinados ao recolhimento de tais encargos, de, no mínimo, seis meses após o início da

arrecadação, e a doação será formalizada após solicitado, por escrito, pela **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Sexto.** Fica estabelecido, ainda, que em caso de efetivar-se a doação dos imóveis destinados aos equipamentos urbanos ou lotes de uso comum à **ASSOCIAÇÃO**, previamente à conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO**, a **ASSOCIAÇÃO** reconhece que caberá à **ALPHAVILLE** (ou Sociedade de Propósito Específico integrante do Grupo ALPHAVILLE) a construção das edificações necessárias aos lotes, ficando desde logo autorizadas, expressamente, tais obras, que deverão respeitar o Memorial de obras.

**Parágrafo sétimo.** A **ASSOCIAÇÃO** assume desde logo a obrigação de receber as **ÁREAS DE LAZER**, Portaria, Apoios e a sede administrativa da **ASSOCIAÇÃO**, pela responsabilidade pelo imposto predial e territorial urbano, bem como se sub-roga na obrigação de manter os ajustes assumidos anteriormente pela **LOTEADORA** ou pela **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE** com as autoridades públicas, de cunho ambiental e em especial a obrigação de preservação, manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente do **LOTEAMENTO**.

**Parágrafo Oitavo.** Como o empreendimento e as demais fases do “ALPHAVILLE GUARAJUBA” estão localizados em uma área que compõe o complexo de empreendimentos **ALPHAVILLE**, a **ASSOCIAÇÃO** deverá inscrever-se como **ASSOCIADA REPRESENTANTE/ASSOCIADA TITULAR** da “Associação Geral Guarajuba” constituída com o objetivo de administrar o complexo nos termos de seu estatuto social.

**Parágrafo Nono.** Considerando que uma das **ASSOCIADAS FUNDADORAS** é um conceituada empresa internacional grupo detentora de uma renomada marca de Hotéis e Resorts, poderá ser formalizado Termo de Convênio entre a mencionada ASSOCIADA FUNDADORA e a ASSOCIAÇÃO, para prestação de serviços específicos aos seus associados. A contratação de outra empresa para prestar os mesmos serviços oferecidos pela referida ASSOCIADA FUNDADORA, dependerá de aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do artigo 18, parágrafo terceiro, deste Estatuto.

## **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, pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, assim considerados todos os proprietários de lotes do **LOTEAMENTO** e, por fim, pelos **ASSOCIADOS COLABORADORES**, assim considerados os colaboradores do Grupo Alphaville vinculados ao empreendimento, observado o disposto neste Estatuto, notadamente o disposto no Artigo 7º., infra. As **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, em conjunto com os **ASSOCIADOS TITULARES** e os **ASSOCIADOS COLABORADORES**, são doravante denominados simplesmente **ASSOCIADOS**.

**Parágrafo Único.** Fica atribuído à **ASSOCIADA FUNDADORA** da **ASSOCIAÇÃO**, **125 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, em razão da titularidade da marca “ALPHAVILLE” e de idealizadora das características urbanísticas do **LOTEAMENTO**, aprovar, enquanto existir a

**ASSOCIAÇÃO**, todas as deliberações das Assembleias Gerais que venha alterar 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 das taxas associativas e na oneração ou alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO**, conforme disposto no Art. 74, deste Estatuto.

**Artigo 7º.** Serão admitidos na qualidade de **ASSOCIADOS TITULARES**, ingressando no quadro social, automaticamente, os adquirentes de lotes do **LOTEAMENTO**, submetendo-se, desde a assinatura do instrumento contratual de aquisição de lotes, às disposições deste Estatuto Social. Os **ASSOCIADOS TITULARES** firmarão, ainda, o Termo de Inscrição e Compromisso perante a **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Primeiro.** Serão excluídos da **ASSOCIAÇÃO** aqueles que não mais tiverem a titularidade de lotes de terreno no **LOTEAMENTO** ou, no caso dos **ASSOCIADOS COLABORADORES**, aqueles que manifestarem expressamente a sua vontade de exclusão. Na hipótese de promessa de venda e compra do lote, cessão ou promessa de cessão dos direitos sobre o lote, ou qualquer forma de alienação, os direitos e deveres do **ASSOCIADO TITULAR** proprietário do respectivo lote deverão ser obrigatoriamente transferidos ao adquirente, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme o caso, no instrumento que entabular a negociação. O **ASSOCIADO TITULAR**, não obstante, permanecerá responsável solidário até a transferência efetiva da propriedade imobiliária na forma da lei aplicável.

**Parágrafo Segundo.** A validade e eficácia da transferência de que trata o Parágrafo anterior perante a **ASSOCIAÇÃO** será a partir do recebimento do respectivo Termo de Adesão, na forma definida pelo Conselho Diretor, observado, no entanto, que deverá sempre ser firmado pelo **ASSOCIADO TITULAR** e pelo promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, em casos de cessão de direitos ou alienação de lotes pelos Associados Titulares.

**Parágrafo Terceiro.** A exclusão de **ASSOCIADO TITULAR** somente se dará em decorrência da alienação, a qualquer título, da propriedade de lote no empreendimento, ou por justa causa, reconhecida a existência de motivos graves, em deliberação fundamentada por decisão do Conselho Diretor, sendo cabível recurso de tal decisão à Assembleia que deverá ser convocada especialmente para este fim, e com decisão da maioria simples dos Associados presentes em referida Assembleia.

**Parágrafo Quarto.** A representação do **ASSOCIADO TITULAR** e dos **ASSOCIADOS COLABORADORES** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de cotitularidade de lotes localizados no **LOTEAMENTO**, será designado pelos adquirentes 1 (um) **ASSOCIADO TITULAR**, dentre os coproprietários, para tanto e, no caso de pessoas jurídicas, a representação será exercida pelo representante legal ou por procurador outorgado para este fim, sem isentar os demais coproprietários de lotes das responsabilidades decorrentes. Em qualquer caso, a indicação deverá ser feita no campo próprio do respectivo Termo de Inscrição e Compromisso, observado que, em caso de alteração da representação, o(s) **ASSOCIADO(S) TITULAR(ES)** deverá(ão) enviar à **ASSOCIAÇÃO** a indicação do novo representante, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização das Assembleias Gerais.

**Artigo 8º.** Os direitos e obrigações assumidos pelo **ASSOCIADO TITULAR** 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) aos **ASSOCIADOS TITULARES**, usufruir as dependências da área de lazer/clube, salvo se suspenso seu direito, conforme o disposto no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**;
- c) candidatar-se ao preenchimento de cargos no Conselho Diretor, Conselho Fiscal, Ouvidoria e participar das Comissões de Trabalho, observado o disposto no presente Estatuto Social quanto à representatividade;
- d) sugerir ao Conselho Diretor providências úteis aos interesses sociais; e
- e) participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado.

**Parágrafo Primeiro.** Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de **ASSOCIADO** serão exercidos por seu representante legal ou procurador e, no que se refere aos itens “c”, “d” e “e” acima, em se tratando de pessoas físicas, os direitos dos **ASSOCIADOS** são pessoais e serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** ou por procurador.

**Parágrafo Segundo.** Na hipótese de cotitularidade de lotes, somente poderá usufruir os direitos referidos nos itens “b” à “e” deste Artigo, o **ASSOCIADO TITULAR** que tenha sido escolhido para representar os demais coproprietários.

**Parágrafo Terceiro.** Na hipótese de locação ou comodato de imóvel residencial, localizado no **LOTEAMENTO**, e durante sua vigência, o **ASSOCIADO** somente poderá se utilizar da estrutura do Clube se fizer constar, por escrito, do respectivo contrato que o comodatário ou o locatário, bem como, seus dependentes não poderão utilizar-se do Clube na condição de **USUÁRIO PERMANENTE**.

**Parágrafo Quarto.** Em não constando nada por escrito, presume-se autorizada a utilização do Clube pelo comodatário ou o locatário de lotes residenciais, bem como de seus dependentes, na condição de **USUÁRIO PERMANENTE**, ficando vetado ao **ASSOCIADO** utilizar-se do Clube, até que este retorne à posse direta do imóvel, ou que altere o respectivo contrato para fazer constar a restrição supra mencionada.

### **DEVERES DOS ASSOCIADOS**

**Artigo 10.** São deveres dos **ASSOCIADOS TITULARES DE LOTES**:

- a) cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO** e o **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas, sendo que os **ASSOCIADOS** titulares de lotes residenciais do **LOTEAMENTO** deverão, também, cumprir o **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho Diretor;
- c) pagar à **ASSOCIAÇÃO**, nos prazos fixados, os preços referentes à aprovação de projetos e a eventual alteração de projetos;
- d) pagar as taxas de manutenção, ordinária ou extraordinária, e valores suplementares, fixados pelo Conselho Diretor, inclusive as despesas de rateio do Imposto de Doação devido sobre os bens imóveis doados à **ASSOCIAÇÃO**, sendo que Parte do valor arrecadado pela **ASSOCIAÇÃO**, correspondente às Taxas, será repassado à Associação Geral Guarajuba nos termos de seu Estatuto Social;
- e) colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da **ASSOCIAÇÃO**;
- f) desempenhar integralmente as obrigações que lhes forem atribuídas pelo Conselho Diretor,

quando nomeados para integrar Comissões de Trabalho da **ASSOCIAÇÃO**; e  
g) comunicar, obrigatoriamente, à **ASSOCIAÇÃO**, no prazo de 30 (trinta) dias, a mudança de residência ou domicílio, do número do fax e/ou do endereço do correio eletrônico para efeitos de recebimento de comunicações, seja na condição de **ASSOCIADO**, seja no exercício de qualquer função nos Órgãos Sociais e Comissões de Trabalho, sob pena de serem consideradas válidas todas as correspondências que lhe forem remetidas.

**Parágrafo Primeiro.** As **ASSOCIADAS FUNDADORAS** terão um desconto de 70% (setenta por cento) nas taxas associativas de manutenção, ordinárias ou extraordinárias, e isenção na taxa fixa de clube, sobre os lotes em estoque, ou aqueles que voltem ao estoque em decorrência de rescisão contratual ou permuta.

## **CAPÍTULO IV – ÓRGÃOS SOCIAIS.**

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

- I. Assembleia Geral;
- II. Conselho Diretor;
- III. Conselho Fiscal; e
- IV. Ouvidoria.

**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 e do Conselho Fiscal, 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 e o Parecer do Conselho Fiscal, se tiver sido instalado, e, não tendo sido instalado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, caso tenha sido contratado, sobre eles deliberando; e

b) a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses do ano civil, para eleger e, no ato, dar posse aos membros do Conselho Diretor e Conselho Fiscal, se instalado, e ao Ouvidor.

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

**Parágrafo Segundo.** Fica ressalvado, no entanto, que a Assembleia Geral Ordinária que eleger os primeiros membros do Conselho Diretor, do Conselho Fiscal, se deliberada sua instalação, e do Ouvidor, após concluídas as obras de infraestrutura do LOTEAMENTO, poderá realizar-se fora do período indicado nos itens “a” e “b”, do parágrafo primeiro, mantendo seu enquadramento de Assembleia Geral Ordinária, em razão da matéria.

**Parágrafo Terceiro.** 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. Eleger os membros do Conselho Diretor, do Conselho Fiscal e um Ouvidor;
- II. Apreciar 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. Apreciar e deliberar sobre a Proposta Orçamentária apresentada pelo Conselho Diretor, para cada exercício;
- IV. Apreciar 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 e do Conselho Fiscal 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. Seus cônjuges e filhos também não podem representar outros Associados em tais matérias.

**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** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**;
- c) interpretação dos dispositivos estatutários e resolução dos casos omissos, inclusive com relação aos dispositivos constantes do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER** 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 e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, bem como Ouvidor;
- 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 algum dos **ASSOCIADOS TITULARES**, e

## **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:

a) por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal e

b) por 1/5 (um quinto) dos Associados, se estes solicitarem por escrito ao Presidente do Conselho a realização de Assembleia Geral e este não a convocar no prazo de 5 (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 membros do Conselho Diretor ou do Conselho Fiscal. A Assembleia Geral poderá ser instalada também pela Administradora Transitória, enquanto estiver exercendo a representação da

**ASSOCIAÇÃO**, conforme estabelecido no presente Estatuto, podendo indicar, para presidir a Assembleia, qualquer de seus Diretores ou assessores jurídicos, e convidará para secretariar a Assembleia um de seus colaboradores.

**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, do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, do Ouvidor, bem como a alteração ou reforma do Estatuto Social e a cisão, fusão ou incorporação da **ASSOCIAÇÃO**, serão exigidos os votos concordes de dois terços (2/3) dos presentes à Assembleia especialmente convocada para este fim.

**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 2/3 (dois terços) do total de votos válidos e observada a presença mínima de **ASSOCIADOS** titulares de 70% (setenta por cento) dos votos.

**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) um voto por lote mais um voto adicional havendo construção concluída sobre o lote, sendo que, caso haja desmembramento, unificação ou remembramento, cada lote resultante terá direito a um voto;
- ii) a cada **ASSOCIADA FUNDADORA** corresponderá 1 (um) voto, na sua qualidade de **ASSOCIADA FUNDADORA**, além, e independentemente, dos votos a que tenham direito na condição de proprietárias de lotes ou titulares de direitos de promitentes compradoras ou promitentes cessionárias, correspondendo-lhe, ainda, caso venha a promover a construção sobre os lotes de sua titularidade, 1(um) voto adicional pela construção em cada lote.

**Parágrafo Primeiro.** Somente poderão votar e ser votados os **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 Segundo.** É permitido o voto por procuração, observado que as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** poderão representar mandantes sem número definido, e cada **ASSOCIADO TITULAR** ou terceiros poderá representar até 03 (três) mandantes.

**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.

**Parágrafo Quarto.** Ainda que as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** não tenham mais a titularidade de lotes no LOTEAMENTO, permanece seu direito à apreciação das matérias que dependam de sua aprovação, conforme estabelecido nas Condições Gerais do presente Estatuto Social.

**Parágrafo Quinto.** Para o cômputo dos votos por área construída, o **ASSOCIADO** deverá ter apresentado à **ASSOCIAÇÃO**, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência à realização da Assembleia Geral, o respectivo “habite-se”.

**Artigo 20.** Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Conselho Diretor, a votação da Assembleia Geral será feita por voto secreto, depositado em urna própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembleia optar pela votação secreta.

**Parágrafo Único.** Em qualquer dos casos, o Presidente do Conselho poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Receptores e Escrutinadores.

**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.

**Parágrafo Único.** A Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva Ata, delegando a 3 (três) associados presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la.

## **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 Primeiro.** 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**.

**Parágrafo Segundo.** Após a eleição dos membros do conselho diretor, os mesmos poderão definir e atribuir a responsabilidade sobre os seguintes assuntos: Segurança, Social, Administração e Financeira e Técnica, ao Vice Presidente e os demais secretários.

## **ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DIRETOR**

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

- a) representar a **ASSOCIAÇÃO** em juízo e fora dele;
- b) Após a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, contratar uma equipe de

profissionais, ora denominada Administração, cujos membros, deverão exercer as funções administrativas 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), uma Assistente Financeira, um Coordenador Técnico (arquiteto), um Auxiliar Social, um encarregado de manutenção e um Líder de Segurança.

**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)** Após a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, 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, uma vez aprovado em Assembleia Geral, deverá ser cumprido pelos Administradores contratados;

**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 para a apreciação do Conselho Fiscal se este tiver sido instalado, e, se não, diretamente à Assembleia Geral;

**f)** nomear Comissões de Trabalho;

**g)** determinar à administração a elaboração ou reforma do Regimento Interno, observadas as disposições legais e estatutárias, submetendo-o à aprovação da Assembleia Geral;

**h)** cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, dos REGULAMENTOS DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICA e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembleias Gerais;

**i)** 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;

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

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

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

**m)** representar a ASSOCIAÇÃO e seus interesses perante a Associação Geral Guarajuba; e

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

**Parágrafo Único.** Parágrafo Único. Fica ressalvado que as ASSOCIADAS FUNDDORAS poderão contratar Gerente Geral Profissional a seu critério, submetendo 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, com mandatos de 02 (dois) anos, eleitos em Assembleia Geral, podendo ser reeleitos. Fica ressalvado que (i) o mandato do primeiro Conselho Diretor eleito após a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento vigorará até a realização da Assembleia Geral Ordinária a realizar-se no segundo exercício após a referida eleição. Os membros do Conselho Diretor tomarão posse assim que forem eleitos, permanecendo em seus cargos até a data da posse do novo Conselho Diretor eleito em Assembleia Geral. Na mesma Assembleia Geral Ordinária serão eleitos 02 (dois) Suplentes, que somente comporão o Conselho Diretor em caso de vacância dos membros Efetivos, por morte, renúncia ou perda do mandato dos mesmos. Caso não sejam eleitos os 02 (dois) Suplentes por falta de candidatos, ou seja eleito apenas 1 Suplente, poderá ser convocada nova Assembleia para o preenchimento de tais cargos no prazo de até 1 (um) ano a contar da

Assembleia que eleger o Conselho Diretor, ou a qualquer momento, por decisão do Conselho, quando os suplentes eleitos já tiverem sido convocados para o preenchimento de vaga no Conselho Diretor.

**Parágrafo Primeiro.** Serão eleitos membros do Conselho Diretor os **ASSOCIADOS** mais votados, até ser completado o número de vagas. Os membros eleitos escolherão, entre si, aqueles que ocuparão os cargos de Presidente do Conselho, Vice Presidente, Primeiro, Segundo e Terceiro Secretários. Serão Suplentes os 2 (dois) mais votados, após o preenchimento das 05 (cinco) vagas para o Conselho Efetivo.

**Parágrafo Segundo.** Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de antiguidade no quadro social. Permanecendo o empate, observar-se-á o critério de idade, prevalecendo o mais idoso.

**Parágrafo Terceiro.** Os Membros Suplentes preencherão as vagas no Conselho Diretor quando convocados pelo Presidente ou seu substituto, obedecida a ordem de suplência. A vaga definitiva será sempre preenchida pelo Suplente mais votado. Caso os Suplentes tenham tido o mesmo número de votos, a efetivação como membro permanente será definida nos termos do Parágrafo Segundo acima.

**Parágrafo Quarto.** Na hipótese de não serem preenchidos todos os cargos do Conselho Diretor, convocar-se-á nova Assembleia Geral, no prazo máximo de 6 (seis) meses, para a eleição dos membros faltantes, período em que o Conselho Diretor funcionará com os membros eleitos, acumulando o Presidente do Conselho as funções do cargo que não tenha sido preenchido. Caso o Conselho Diretor tenha sido eleito em Assembleia Geral realizada antes da conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, a convocação da Assembleia para a eleição de membros faltantes poderá ser dispensada até a conclusão das referidas obras.

**Artigo 25.** Os cargos eletivos do Conselho Diretor somente poderão ser preenchidos por pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos de promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre lotes do LOTEAMENTO, desde que tenha sido a cessão comunicada à **ASSOCIAÇÃO**, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencha esses requisitos, devidamente registrada como **ASSOCIADA**. Além desses, os representantes legais das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, bem como os **ASSOCIADOS COLABORADORES** também poderão preencher os cargos. Os respectivos mandatos, exceto nas hipóteses de destituição, perda de mandato ou renúncia, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

**Artigo 26.** Após a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, o Conselho Diretor reunir-se-á:

**(I) Ordinariamente:**

**a)** dentro de até 7 (sete) dias úteis a contar da data da realização da Assembleia Geral Ordinária que elegeu e deu posse aos membros eleitos do Conselho Diretor para distribuição dos respectivos cargos; e

**b)** 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; e

**(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 e do Ouvidor 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.

**Parágrafo Único.** Caso o Conselho Diretor seja eleito em Assembleia Geral realizada antes da conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento e seja composto apenas por **ASSOCIADOS COLABORADORES** ou representantes das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, não haverá a necessidade das reuniões previstas estabelecidas nesse artigo.

**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 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado; ou **(iii)** por 1/5 (um quinto) 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) supervisionar, em conjunto com o Vice-Presidente do Conselho, a atuação do Gerente Geral e dos funcionários no cumprimento de suas funções, especialmente as ligadas às áreas de pessoal, transporte e jurídicos;
- 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 ou ao Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, 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) indicar e destituir os membros das Comissões de Trabalho criadas pelo Conselho Diretor; e
- h) autorizar Gerente Geral a contratação e demissão de funcionários da **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto com o Vice Presidente do Conselho Diretor;
- i) em caso de reparos pela Associada Fundadora Alphaville, nas obras da Área de Lazer, portaria e apoio, recebe-las em conjunto com outro membro do Conselho, e após vistoria conjunta com a equipe técnica da Alphaville; e
- j) representar a **ASSOCIAÇÃO** nas reuniões do Conselho Diretor e nas Assembleias da Associação Geral Guarajuba.

**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) 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.** O Conselho Diretor poderá criar Comissões de Trabalho como organismos de colaboração, para auxiliá-lo na consecução de funções executivas específicas.



**Parágrafo Primeiro.** As Comissões de Trabalho serão sempre formadas por **ASSOCIADOS**, pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como **ASSOCIADOS** na **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Segundo.** O número de membros integrantes de cada Comissão de Trabalho será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição. Os respectivos membros serão nomeados e destituídos pelo Conselho Diretor, o qual também indicará o membro Coordenador de cada Comissão.

**Parágrafo Terceiro.** Ao Coordenador incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Presidente do Conselho.

**Parágrafo Quarto.** As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a **ASSOCIAÇÃO**, seja a que título for.

**Parágrafo Quinto.** As funções desempenhadas pelos membros das Comissões de Trabalho não serão remuneradas.

**Artigo 38.** Ocorrendo o afastamento ou a renúncia de qualquer membro o Conselho Diretor, será ele substituído na seguinte ordem: O presidente pelo vice-presidente, o vice-presidente pelo primeiro secretário, o primeiro secretário pelo segundo secretário e o segundo-secretário pelo terceiro secretário. Os suplentes assumirão sempre após os membros efetivos terem preenchido os novos cargos e ocuparão as vagas remanescentes no Conselho.

**Parágrafo Único.** O prazo do mandato do membro do Conselho preenchido pelo Suplente 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 e indicação da substituição pelo Suplente.

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

**Parágrafo Segundo.** Caso, de qualquer forma, o Conselho Diretor fique com menos de 3 (três) membros, nova Assembleia Geral deverá ser convocada para preencher os cargos faltantes, sendo que os assim eleitos exercerão o cargo de membro do Conselho Diretor pelo tempo remanescente previsto para o término do mandato.

**Parágrafo Terceiro.** O comparecimento dos membros do Conselho Diretor às reuniões será comprovado por meio de assinatura nas listas de presença.

**Artigo 40.** Será inelegível, durante 4 (quatro) anos, o membro do Conselho Diretor que perder o mandato nos termos do Artigo anterior, prazo este que será contado a partir da reunião em

que sua ausência tenha homologado a perda do cargo.

**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. Para a apuração dos fatos será nomeada pelos Conselheiros uma Comissão de Trabalho, que deverá ser composta por pelo menos 3 (três) Associados, devendo o procedimento administrativo ser concluído em até 30 (trinta) dias. A Comissão de Trabalho deverá apresentar seu Relatório com o Parecer Final, para os Conselheiros que a tenham constituído, sendo que, em seguida, deverá ser convocada, no prazo de até 5 (cinco) dias após o recebimento do Relatório, uma Assembleia Geral para deliberação sobre o processo administrativo.

**Artigo 42.** Ocorrendo renúncia coletiva, os Suplentes assumirão o Conselho Diretor, sendo que os Suplentes preencherão os cargos de Presidente e Vice Presidente do Conselho Diretor, devendo, em tal caso, o Presidente do Conselho Diretor convocar Assembleia Geral para a eleição de três Conselheiros Secretários, ou para a eleição de novo Conselho Diretor, o que será votado pela Assembleia. Caso ocorra a renúncia coletiva enquanto os membros do Conselho sejam apenas **ASSOCIADOS COLABORADORES** ou representantes das **ASSOCIADAS FUNDADORAS** e ainda não tenha havido a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, a ASSOCIAÇÃO será administrada transitoriamente pela associada **ALPHAVILLE** até a realização de assembleia geral ordinária convocada para a eleição de novos membros.

## **DOS ADMINISTRADORES**

**Artigo 43.** A ASSOCIAÇÃO será legalmente representada, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, perante terceiros em geral e em todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais pelo Presidente do Conselho Diretor em conjunto com outro membro do Conselho Diretor. Nas ausências ou impedimentos do Presidente do Conselho Diretor, pelo Vice Presidente em conjunto com outro membro do Conselho Diretor, na forma ajustada no Artigo 33, alicerçada no presente Estatuto Social, na legislação aplicável e nos documentos elaborados pelo próprio Conselho Diretor ou pelo Conselho Fiscal e aprovados em Assembleia Geral conforme preconizado neste Estatuto.

**Parágrafo Primeiro.** O Conselho Diretor nomeará, contudo, três procuradores para o exercício de alguns dos poderes atribuídos aos Conselheiros, desde que não sejam membros do Conselho Fiscal, podendo ser eles associados, Membros ou não do próprio Conselho, ou funcionários da ASSOCIAÇÃO, com mandato de 1 (um) ano, podendo haver renovação de mandato. O número de procuradores e a forma como assinarão será conforme o que for disposto no Regimento Interno.

**Parágrafo Segundo.** Caberá também aos Procuradores, para os fins do disposto no “caput” acima, sempre em conjunto de 2 (dois), a assinatura de todos e quaisquer documentos que importem em obrigações para a ASSOCIAÇÃO, tais como contratos de quaisquer naturezas, por instrumentos públicos ou particulares, inclusive contratos de prestação de serviços, fornecimento e contratos de trabalho.

**Parágrafo Terceiro.** 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, ao Conselho Fiscal, e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- h. Organizar e executar as funções da Secretaria, mantendo atualizados os cadastros dos Associados e os controles de transferências;
- 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, reportando-se ao Conselheiro Primeiro Secretário;
- 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 diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza das áreas do **LOTEAMENTO**;

**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.** estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância da área e portaria na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO**, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;

**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.** dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos **ASSOCIADOS**, frequentadores do **CLUBE** e demais dependências, além daquelas destinadas aos demais usuários do **CLUBE**, supervisionando as atividades sociais, inclusive fiscalizando a qualidade dos serviços prestados pelos concessionários, permissionários ou comodatários;

**q.** promover, dirigir e orientar a integração social dos **ASSOCIADOS** e demais usuários do **CLUBE**, através de atividades sócio-culturais;

**r.** promover festas e atividades sociais e orientar as atividades do **CLUBE**, como centro de convivência social;

**s.** elaborar os informativos dirigidos aos **ASSOCIADOS** com a adequada periodicidade;

**t.** receber, analisar e aprovar a solicitação de titulares de direito de uso de imóvel no **LOTEAMENTO** para uso do Clube, na qualidade de **USUÁRIOS PERMANENTES**, para si e seus dependentes;

**u.** incrementar a prática esportiva no **CLUBE**, com caráter recreativo, zelando pelo aprendizado correto de suas diferentes modalidades;

**v.** promover e supervisionar campeonatos no **CLUBE**;

**x.** 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

**z.** dar prosseguimento aos programas sociais e ambientais assumidos pela Associação no âmbito e no entorno do Empreendimento.

**Parágrafo Quarto.** Os Administradores e o Gerente Geral serão contratados mediante a celebração de contrato de trabalho e remuneração aprovada pelo Conselho Diretor. Após a celebração dos contratos, para sua eventual rescisão em decorrência de descumprimento ou rescisão imotivada, a decisão deverá ser aprovada por maioria dos Conselheiros Diretores.

## SEÇÃO “C” – CONSELHO FISCAL

### COMPOSIÇÃO

**Artigo 44.** O Conselho Fiscal compor-se-á de 3 (três) membros Efetivos e 2 (dois) Suplentes, todos eles associados da **ASSOCIAÇÃO**, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação. O mandato do primeiro Conselho Fiscal eleito vigorará até a realização da Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no segundo exercício após tal eleição. Caso não sejam eleitos os 02 (dois) Suplentes por falta de candidatos, ou seja eleito apenas 1 (um) Suplente, poderá ser convocada nova Assembleia para o preenchimento de tais cargos no prazo de até 1 (um) ano a contar da Assembleia que eleger o Conselho Fiscal, ou a qualquer momento, por decisão do Conselho Diretor, quando os suplentes eleitos já tiverem sido convocados para o preenchimento de vaga no Conselho Fiscal.

**Parágrafo Primeiro.** Observado o disposto no Parágrafo abaixo, os Suplentes substituirão os Efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo o cargo o Suplente mais antigo no quadro social. O prazo do mandato do Suplente perdurará até o final daquele previsto para completar o do Conselheiro que estiver substituindo.

**Parágrafo Segundo.** Ocorrendo destituição, perda de mandato ou renúncia de qualquer membro do Conselho Fiscal, e não havendo Suplentes na forma do disposto no Parágrafo Primeiro acima, será outro eleito por Assembleia Geral, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Terceiro.** Os cargos do Conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por **ASSOCIADOS** pessoa física, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de **ASSOCIADOS** pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como **ASSOCIADOS**. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

**Artigo 45.** Ao Conselho Fiscal compete:

- a) examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pelo Conselho Diretor, emitindo Parecer sobre tais documentos, para apresentação à Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social;
- b) examinar, anualmente, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração da Receita e Despesa elaborados pelo Conselho Diretor, emitindo Parecer sobre tais documentos, para apresentação à Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos neste Estatuto Social;
- e
- c) praticar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto Social, no cumprimento fiel de suas funções, e
- d) por manifestação favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros efetivos, convocar Assembleia Geral, se o Presidente do Conselho não o fizer no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de tal solicitação, por escrito.

**Parágrafo Primeiro.** Perderá o mandato o Conselheiro Fiscal que, por 3 (três) vezes consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, durante o ano civil, faltar, sem justificativa escrita, às reuniões fixadas, caso em que os demais Conselheiros, após comunicação da perda de mandato ao Conselheiro faltoso, convocará o Suplente para o preenchimento do cargo vago.

**Parágrafo Segundo.** Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros do Conselho Diretor ou seus cônjuges, seus parentes até terceiro grau, consangüíneos ou afins, bem como os que fizeram parte do Conselho Diretor imediatamente anterior.

**Artigo 46.** Enquanto o Conselho Fiscal não tiver sido instalado pela Assembleia Geral, suas funções serão desempenhadas por empresa externa de auditoria, a qual será contratada pelo Conselho Diretor, nos termos e condições do presente Estatuto Social.

#### **SEÇÃO D – DAS COMISSÕES DE TRABALHO**

**Artigo 47.** As Comissões de Trabalho são organismos de colaboração do Conselho Diretor, cujos membros são nomeados e demissíveis por este.

**Parágrafo Primeiro.** As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por associados, cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro “coordenador” de tal Comissão.

**Parágrafo Segundo.** Ao “coordenador” incumbe organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Presidente do Conselho.

**Parágrafo Terceiro.** As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a Associação, seja a que título for.

#### **SEÇÃO E – DO OUVIDOR**

**Artigo 48.** O Ouvidor, subordinado à Assembleia Geral, é o representante dos Associados junto aos demais Órgãos da **ASSOCIAÇÃO**, sendo eleito na Assembleia Geral Ordinária que eleger o Conselho Diretor, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

**Parágrafo Primeiro.** A Assembleia Geral Ordinária que eleger o Ouvidor lhe dará posse, sendo que o mandato será coincidente com o mandato do Conselho Diretor.

**Parágrafo Segundo.** Será eleito Ouvidor o candidato mais votado, e suplente o segundo mais votado.

**Parágrafo Terceiro.** No caso de renúncia ou destituição do Ouvidor, assumirá o cargo Suplente.

**Artigo 49.** O Ouvidor não pode acumular o cargo com o de membro de qualquer outro Órgão Social.

**Artigo 50.** Compete ao Ouvidor da **ASSOCIAÇÃO**:

- I. Exercer a função de representante dos pleitos dos Associados junto à administração da **ASSOCIAÇÃO**;
- II. Agilizar a remessa de informações de interesse dos Associados ao seu destinatário;
- III. Facilitar ao máximo o acesso do Associado à Ouvidoria, simplificando procedimentos;
- IV. Encaminhar a questão ou sugestão apresentada à área competente, acompanhando a apreciação da mesma;
- V. Ter livre acesso a todos os órgãos sociais e a toda documentação da **ASSOCIAÇÃO** para que possa acompanhar as soluções requeridas para cada situação;
- VI. Identificar pontos potenciais de melhoria no atendimento aos associados, propondo alterações de procedimentos diretamente ao setor ou Órgão demandados;
- VII. Atuar preventivamente em situações de conflitos;
- VIII. Estimular a participação do Associado na fiscalização dos serviços prestados pela **ASSOCIAÇÃO**;

**IX.** Manter, na página eletrônica da **ASSOCIAÇÃO**, quando implantada, mapa estatístico das suas atividades.

**Artigo 51.** O Ouvidor poderá participar de todas as reuniões dos demais órgãos sociais, cabendo a estes comunicarem-na nas mesmas condições da convocação dos membros.

**Artigo 52.** O Ouvidor somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, mediante a apreciação de solicitação conjunta dos membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, ou de Associados representando 1/10 do Quadro Social.

## **CAPÍTULO V – TAXAS.**

**Artigo 53.** Os **ASSOCIADOS TITULARES** 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.** 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. Os ASSOCIADOS COLABORADORES não concorrerão com as despesas da ASSOCIAÇÃO.

**Parágrafo Segundo.** Parte do valor arrecadado por esta ASSOCIAÇÃO, correspondente a Taxa de Manutenção, conforme disposto no artigo 54, infra, será repassado à Associação Geral Guarajuba, nos termos de seu Estatuto Social, a título de taxa associativa mensal, considerando que aquela Associação estará encarregada, também, de proceder à manutenção das áreas situadas no entorno do empreendimento.

**Artigo 54.** Será cobrada dos **ASSOCIADOS TITULARES** a taxa mensal denominada **TAXA DE MANUTENÇÃO**, referente ao custeio das despesas com conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação, manutenção da área de lazer e áreas verdes (internas), e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do **LOTEAMENTO**, bem como a taxa devida à Associação Geral Guarajuba, a partir da conclusão das obras de implantação do **LOTEAMENTO**, na forma ajustada contratualmente, quando a ASSOCIAÇÃO deverá, obrigatoriamente, filiar-se à Associação Geral Guarajuba, sendo que os Lotes residenciais em estoque, ou que retornarem ao estoque em decorrência de rescisão ou permuta, ficarão isentos da taxa de manutenção da área de lazer até a respectiva alienação pela Loteadora.

**Parágrafo Primeiro.** Os valores que compõem a primeira **TAXA DE MANUTENÇÃO**, e que perdurarão até eventual revisão pelo Conselho Diretor, na forma do Parágrafo Terceiro adiante, são aqueles definidos na ata de constituição da **ASSOCIAÇÃO**. Tais valores serão reajustados desde a data do registro do **LOTEAMENTO** no Registro de Imóveis até a data de Conclusão das Obras de Infraestrutura de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Após este período, a **ASSOCIAÇÃO** poderá alterar os valores, suplementá-los ou revê-los, observado seu Estatuto Social. Na omissão, os reajustes ocorrerão no dia 01 de cada ano civil, levando-se em conta a variação ocorrida desde o último reajuste.

**Parágrafo Segundo.** 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.

**Parágrafo Terceiro.** Desde a constituição da presente **ASSOCIAÇÃO** até o início da cobrança das taxas dos **ASSOCIADOS**, a **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE** poderá fazer aportes para custear as despesas de manutenção, tais como despesas de contabilidade, controle fiscal, segurança, e outros devidos até a conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO**, quando ocorrerá a realização da Assembleia Geral para entrega do empreendimento. Para a movimentação dos aportes referidos, a Administradora Transitória poderá abrir conta-corrente em nome da **ASSOCIAÇÃO**, e proceder à sua movimentação, conforme a representação definida no presente Estatuto.

**Parágrafo Quarto.** Considerando que a **ASSOCIAÇÃO** se associará à **ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA**, constituída para promover a administração geral de todos os residenciais integrantes do empreendimento, bem como as áreas localizadas fora do fechamento dos residenciais, mas que fazem parte do projeto aprovado, através da manutenção, limpeza, vigilância e conservação das áreas principais e dos acessos aos empreendimentos, áreas de recreações públicas, área de lazer externa localizada no lote 01 da quadra U4, lagoa, parque, se houver, além da implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela municipalidade e demais órgãos públicos, a **ASSOCIAÇÃO** destinará parte do valor arrecadado mensalmente à **ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA**.

**Artigo 55.** Os **ASSOCIADOS TITULARES** pagarão a **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO**, calculada com base no valor fixado por metro quadrado de área construída, referente à análise de adequação dos projetos de construção às regras e restrições urbanísticas, bem como com relação a eventuais alterações de projeto, conforme o previsto no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**.

**Parágrafo Primeiro.** A **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO** será devida em cada pedido de aprovação de projeto de construção, na forma do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, e pagável juntamente com a formulação do pedido, observado o valor mínimo fixado pelo Conselho Diretor e aprovado em Assembleia.

**Parágrafo Segundo.** Em caso de alteração de projeto, será cobrada a **TAXA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO**, referente à análise de adequação da alteração de projeto de construção anteriormente aprovado às regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, no valor fixado por metro quadrado com base na área construída total do projeto.

**Parágrafo Terceiro.** Além de verificar o regular pagamento das taxas mencionadas, a **ASSOCIAÇÃO** só poderá aprovar projetos, seja na modalidade de projeto novo, ou alteração de projeto já aprovado, mediante comprovação do adimplemento do **ASSOCIADO** junto à **ASSOCIAÇÃO** e desde que o **ASSOCIADO** comprove a sua propriedade, por meio da apresentação da certidão atualizada da matrícula de seu respectivo lote, com o registro da Venda e Compra do Lote (com ou sem alienação fiduciária em garantia), bem como, caso o projeto preveja a implantação em mais de um lote contíguo de sua titularidade, que seja obtida previamente a aprovação da unificação junto à Prefeitura Municipal, e seja procedido o respectivo registro na Matrícula, perante o Oficial de Registro de Imóveis. Nessa hipótese, os recuos deverão estar em consonância com o tamanho do lote já unificado, conforme estabelecido no Regulamento do Loteamento. As providências para aprovação do projeto, bem



como autorização para início da obra, ficarão suspensas até a regularização financeira do **ASSOCIADO/ADQUIRENTE** junto à **ASSOCIAÇÃO** e comprovação da titularidade do Lote, caracterizada pela apresentação da Certidão da Matrícula indicando o registro da Escritura de Venda e Compra.

**Artigo 56.** Poderão, ainda, ser cobradas dos **ASSOCIADOS TITULARES**, contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão do recebimento, por doação, dos imóveis onde se situarão a **ÁREA DE LAZER**, portaria, equipamentos urbanos, lotes de uso comum e lote de serviço, quando será necessário uma provisão de caixa para realizar o pagamento do correspondente ITCMD devido sobre a doação, a realização de benfeitorias necessárias no **LOTEAMENTO** ou por déficit, visto estarem as despesas superando ou em vias de superar as receitas.

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

**Artigo 57.** Serão, ainda, devidas as seguintes taxas, relacionadas à utilização das dependências do **CLUBE**, e que caberão apenas aos Associados adquirentes de lotes residenciais:

**(i) TAXA DE USUÁRIO PERMANENTE**, mensalmente, cujo valor será igual ao valor da **TAXA DE MANUTENÇÃO** definido no item “b” do Artigo 54 e será devida pelo **USUÁRIO PERMANENTE**, definido na forma do presente Estatuto; e

**(ii) TAXA DE USUÁRIO VISITANTE**, cujos valores, que poderão ser fixados em bases diárias, quinzenais ou mensais, serão definidos pelo Conselho Diretor, e que será devida pelo **USUÁRIO VISITANTE**, definido neste Estatuto.

**Artigo 58.** 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 Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, 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 TITULARES** e **USUÁRIOS PERMANENTES** e **VISITANTES**, 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.

**Parágrafo Quarto.** O não pagamento das taxas devidas quer seja pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, quer seja pelos **USUÁRIOS PERMANENTES** ou pelos **USUÁRIOS VISITANTES**, acarretará, ainda, na aplicação das penalidades previstas no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**.

## CAPÍTULO VI - DO CLUBE

**Artigo 59.** O **CLUBE**, conforme estipulado no objeto do presente Estatuto Social e no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, é a denominação de uma área de lazer destinada à realização de atividades culturais, de lazer e entretenimento dos **USUÁRIOS**, a ser implantado no lote 01, QUADRA T4, precipuamente.

**Parágrafo Primeiro.** Consideram-se **USUÁRIOS** do **CLUBE**, os proprietários de lotes residenciais e seus dependentes (**ASSOCIADOS**), os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus dependentes, e os **USUÁRIOS VISITANTES**, definidos nos Artigos deste Capítulo.

**Parágrafo Segundo.** Ainda, os **USUÁRIOS** terão acesso ao **CLUBE EXTERNO**, a ser implantado no lote 01, QUADRA U4, que será compartilhada com futuras fases que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** poderão implantar. Desta forma, parte das taxas devidas à **ASSOCIAÇÃO** serão destinadas à **ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA**, que terá a **ASSOCIAÇÃO** como associada e será responsável, entre outras atribuições, pela manutenção do referido **CLUBE EXTERNO**.

**Artigo 60.** A **ASSOCIAÇÃO** poderá construir, instalar e manter no **CLUBE**, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação e atividades sociais, culturais e cívicas dos **USUÁRIOS**, desde que os referidos projetos de edificação sejam aprovados pelas **ASSOCIADAS FUNDADORAS**.

**Artigo 61.** O **CLUBE** será destinado ao uso dos **ASSOCIADOS TITULARES**, proprietários de lotes residenciais do **EMPREENHIMENTO**, desde que em dia com os respectivos pagamentos da **TAXA DE MANUTENÇÃO** e demais taxas previstas na forma deste Estatuto Social, sujeitos, porém, às limitações do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**. Para tanto, a **ASSOCIAÇÃO** manterá sempre um cadastro atualizado, incluindo quais **ASSOCIADOS TITULARES** proprietários de lotes residenciais se encontram em situação de inadimplência e que, conseqüentemente, ficarão impedidos de usufruir o **CLUBE**.

**Artigo 62.** Os **USUÁRIOS PERMANENTES** serão (i) os coproprietários de lotes que não tenham sido escolhidos como representantes na forma deste Estatuto Social, desde que não se encaixem na figura de dependentes, conforme definido no presente Estatuto Social; (ii) integrantes da estrutura familiar dos **ASSOCIADOS TITULARES**, desde que não se encaixem na figura de dependentes, conforme definido no presente Estatuto Social; e (iii) titulares de direito de uso de imóvel residencial no **LOTEAMENTO**, quer sejam eles locatários, comodatários e assemelhados, nas condições deste Estatuto e desde que tenham solicitado ao Conselho Diretor o direito de uso do **CLUBE** na qualidade de **USUÁRIOS PERMANENTES**, para si e seus dependentes.

**Parágrafo Primeiro.** A solicitação prevista no item (ii) deste Artigo deverá ser feita por escrito e será remetida ou entregue à **ASSOCIAÇÃO**, endereçada ao Conselho Diretor, para aprovação deste último em até 15 (quinze) dias do recebimento.

**Parágrafo Segundo.** Cada **USUÁRIO PERMANENTE** irá contribuir para a **ASSOCIAÇÃO** na forma estabelecida no presente Estatuto.

**Parágrafo Terceiro.** A condição de **USUÁRIOS PERMANENTES** não lhes confere o direito de votarem ou serem votados em Assembleias da **ASSOCIAÇÃO**.

**Artigo 63.** O **USUÁRIO PERMANENTE** perderá esta condição na hipótese de deixar de ser coproprietário de lote ou titular de direito de uso de imóvel. O novo titular de direito de uso não

sucedará o anterior **USUÁRIO PERMANENTE**, devendo, se assim decidir, solicitar sua admissão nos termos deste Estatuto.

**Artigo 64.** Os **USUÁRIOS PERMANENTES** poderão, a qualquer tempo, mediante notificação ao Conselho Diretor desligar-se do **CLUBE**, deixando de contribuir com o pagamento da taxa respectiva a partir do mês imediatamente subsequente à entrega da notificação, perdendo, desde então, o direito de usufruir do **CLUBE**.

**Artigo 65.** Consideram-se **USUÁRIOS VISITANTES** pessoas convidadas por **ASSOCIADOS** ou por **USUÁRIOS PERMANENTES**, que somente poderão usar o **CLUBE** na companhia do **ASSOCIADO TITULAR** ou do **USUÁRIO PERMANENTE** que as tenha convidado, sendo que a permanência máxima de um **USUÁRIO VISITANTE** no **CLUBE** não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias por ano.

**Parágrafo Primeiro.** A solicitação prevista neste Artigo deverá ser feita por escrito e será remetida ou entregue para aprovação ao Conselho Diretor.

**Parágrafo Segundo.** Os ascendentes do **ASSOCIADO TITULAR** ou do **USUÁRIO PERMANENTE**, que não se enquadrem como dependentes da forma do disposto no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, serão igualmente considerados como **USUÁRIOS VISITANTES**, observado que (i) estarão isentos da solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro anterior; (ii) estarão isentos do pagamento da taxa prevista no item (ii) do Artigo 54; e (iii) não estarão sujeitos ao prazo máximo de permanência no **CLUBE** estabelecido no “caput” deste Artigo.

**Artigo 66.** A **ASSOCIAÇÃO** poderá terceirizar a gestão do **CLUBE**.

## **CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO**

### **EXERCÍCIO SOCIAL**

**Artigo 67.** 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 68.** A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação da Diretoria, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **ASSOCIAÇÃO** e Parecer do Conselho Fiscal, 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 IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, 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 IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, 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 Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, alternativamente, por qualquer índice oficial.

**Artigo 69.** 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 70.** 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; **(v)** os gastos decorrentes da existência da **ASSOCIAÇÃO**, seu funcionamento e administração; e **(vi)** o pagamento da taxa devida à Associação Geral Guarajuba.

**Artigo 71.** 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 VIII – ADMINISTRAÇÃO TRANSITÓRIA DA ASSOCIAÇÃO.**

**Artigo 72.** Não havendo a eleição de um Conselho Diretor ou ocorrendo a renúncia dos seus membros antes da conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, a **ALPHAVILLE**, por meio de seus representantes legais, será a responsável pela administração da **ASSOCIAÇÃO** pelo prazo de até 05 (cinco) dias após a Assembleia de entrega do **LOTEAMENTO** aos adquirentes de lotes, aqui denominados **ASSOCIADOS**. Na Assembleia Geral na qual a **ALPHAVILLE** transmitirá a administração definitiva da **ASSOCIAÇÃO** aos **ASSOCIADOS**, o que ocorrerá no prazo retro ajustado, serão eleitos **ASSOCIADOS TITULARES** como membros do Conselho Diretor, do Conselho Fiscal e da Ouvidoria.

**Parágrafo Primeiro.** A presente disposição, por exceção à Cláusula de mandato do Conselho Diretor, que é de 02 (dois) anos, dispensará a renovação do mandato da **ALPHAVILLE**, a cada 02 (dois) anos, pois as regras para a administração transitória já estão aqui estabelecidas, permanecendo a ora indicada na administração até a finalização do prazo ora ajustado. Assim sendo, somente após a eleição do primeiro Conselho Diretor, Conselho Fiscal e Ouvidoria após a conclusão das obras de infraestrutura e compostos apenas por **ASSOCIADOS TITULARES**, é que os mandatos deverão ser renovados a cada 02 (dois) anos.

**Parágrafo Segundo.** Caso a **ALPHAVILLE**, por si, ou por seus representantes, se mantenha(m) na administração transitória da **ASSOCIAÇÃO**, nos termos do caput deste artigo, a mesma será responsável pela cobrança das taxas associativas aos seus **ASSOCIADOS**, que, consecutivamente, deverão contribuir para garantir a manutenção e atuação do objeto desta **ASSOCIAÇÃO**, de acordo o este Estatuto.

**Artigo 73.** À **ALPHAVILLE**, até 05 (cinco) dias após a realização da Assembleia Geral mencionada no Artigo 72, supra, ficam conferidos poderes para contratar terceiros, Gerente Geral, empregados, ou assinar convênios, inclusive para serviços de vigilância e de manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização, bem como abrir e movimentar conta-corrente em nome da **ASSOCIAÇÃO**.

## **CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS.**

### **AUTORIZAÇÃO DA ASSOCIADA FUNDADORA**

**Artigo 74.** 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 75.** 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 76.** 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 77.** Visando manter o padrão e o conceito urbanístico que se coaduna com a marca e o produto desenvolvido pela Associada Fundadora **ALPHAVILLE**, poderão ser aplicadas penalidades, pelo Conselho Diretor e/ou pela Associada Fundadora **ALPHAVILLE**, por infração(ões) cometida(s) às disposições dos **REGULAMENTOS DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais.

**Parágrafo Primeiro.** Os valores fixados para multas serão reajustados anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Diretor para proceder à sua revisão.

**Parágrafo Segundo.** Caso a Associada Fundadora **ALPHAVILLE** aplique e efetue a cobrança da multa ao **ASSOCIADO**, conforme disposto neste artigo 77, os valores recebidos serão integralmente repassados à **ASSOCIAÇÃO**.

**Artigo 78.** Fica reconhecida que a titularidade do nome **ALPHAVILLE** pertence à **ALPHAVILLE** que autorizou o uso deste nome para o **LOTEAMENTO**, para a **ASSOCIAÇÃO** e para a **ÁREA DE LAZER**, exclusivamente para ser utilizado como nome, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins.

**Parágrafo Único.** É vedado à **ASSOCIAÇÃO** proceder qualquer alteração da marca ou identidade visual da Associada Fundadora **ALPHAVILLE** sem prévio e expresso consentimento desta, sob pena de responder pelos danos que sua inobservância causar. Poderá a **ALPHAVILLE**, unilateralmente, proceder a qualquer alteração de sua marca ou de sua identidade visual, haja vista ser a detentora de tais direitos, e, se o fizer informará a **ASSOCIAÇÃO** desta alteração para as adequações necessárias.

**Artigo 79.** Na hipótese de criação de lei superveniente que venha a reduzir o quorum 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 80.** 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 81.** Fica eleito o foro da Comarca de Camaçari – Estado da Bahia, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Artigo 82.** 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.**