



1º. Ofício de Registro de Títulos,  
Documentos e Pessoas Jurídicas  
comarca de Petrolina - Pernambuco  
Documento com 36 folhas

*[Assinatura]*



**ESTATUTO SOCIAL DA  
"ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA PETROLINA"**

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

**DENOMINAÇÃO SOCIAL**

**Artigo 1º.** Sob a denominação de "**ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA PETROLINA**", 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 Petrolina, Estado do Pernambuco, na Rua **17– Lote do Clube** - da Quadra R, do LOTEAMENTO TERRAS ALPHA PETROLINA, localizado na Estrada das Pedrinhas (PE 626 - km 5), Petrolina-PE .

**ÁREA DE ATUAÇÃO**

**Artigo 3º.** A **ASSOCIAÇÃO** atuará sobre o **LOTEAMENTO TERRAS ALPHA PETROLINA**, doravante denominado simplesmente "**LOTEAMENTO**", assim entendidos os lotes e respectivas construções, áreas de circulação e equipamentos nele localizados, bem como sobre a área onde estarão localizadas as quadras esportivas, piscina, "Clubhouse", doravante denominada simplesmente "**ÁREA DE LAZER**" ou, ainda, "**TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE**", que, juntamente com o **LOTEAMENTO**, compõe o empreendimento imobiliário "**TERRAS ALPHA PETROLINA**", englobando a totalidade do empreendimento, que a critério da **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, contemplará uma segunda Etapa, em área remanescente da gleba loteada, na qual serão desenvolvidos novos lotes,.

**OBJETO**

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

a) propiciar aos **ASSOCIADOS TITULARES** a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do **LOTEAMENTO**, do **TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE**, das Áreas Verdes e das

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*





Áreas de Preservação Permanente (APP's), dos equipamentos urbanísticos nele instalados, 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 TITULARES** conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do regulamento do **LOTEAMENTO**, doravante denominado "**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**";

c) analisar os projetos apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, visando sua aprovação na forma disposta no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, desde que o adquirente (**ASSOCIADO**) esteja adimplente com o pagamento das parcelas do preço do respectivo lote, bem como com as despesas devidas à **ASSOCIAÇÃO**;

d) zelar pelo regular funcionamento do "**TERRAS ALPHA PETROLINA 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**;

e) incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os **ASSOCIADOS**, bem como entre estes e os frequentadores do "**TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE**";

f) representar os **ASSOCIADOS**, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos;

**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 serão representados pela **ÁREA DE LAZER**, lotes destinados a portaria(s) e a equipamentos urbanísticos, que serão doados à **ASSOCIAÇÃO** pela **SÓCIA FUNDADORA** titular de tais áreas. A **ASSOCIAÇÃO** não poderá recusar o recebimento dos imóveis em doação, bem como se obriga a arcar com os tributos incidentes sobre a doação (imposto de doação ou outro que venha a ser devido), bem como emolumentos de cartórios necessários para o recebimento da propriedade dos imóveis que lhe forem doados.

**Parágrafo Segundo.** As atividades-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 Cauaxi, n.º 293, 2º andar, Alphaville, no Município de Barueri, SP, no desenvolvimento de projetos sociais elaborados no entorno do empreendimento.

**Parágrafo Quarto.** O Lote do Clube, na Rua 17, da Quadra R (Clube), e o Lote da Portaria, na Quadra S (Portaria), 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 depois de solicitado, por escrito, pela **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Sexto.** Fica estabelecido, ainda, que em caso de efetivar-se a doação dos imóveis destinados à ÁREA DE LAZER, portaria(s) e equipamentos urbanísticos 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**, que seja a empreendedora do Loteamento) a construção das edificações da ÁREA DE LAZER, portaria(s) e sede administrativa da **ASSOCIAÇÃO**, ficando desde logo autorizadas, expressamente, tais obras, que deverão respeitar o Memorial do Loteamento e da ÁREA DE LAZER.

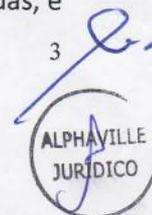
## PRAZO DE DURAÇÃO

**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 BELLA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, e **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** (e/ou SPE do grupo Alphaville que seja a empreendedora), subscritoras da Ata de Constituição da **ASSOCIAÇÃO** e lá qualificadas, e





pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, assim considerados todos os proprietários de lotes do **LOTEAMENTO**, inclusive proprietários de lotes da segunda etapa do empreendimento, na hipótese da **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** optar pela respectiva implantação, observado o disposto neste Estatuto. As **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, em conjunto com os **ASSOCIADOS TITULARES**, são doravante denominados simplesmente **ASSOCIADOS**.

**Parágrafo Único.** Fica atribuído à ASSOCIADA FUNDADORA da **ASSOCIAÇÃO**, ALPHAVILLE URBANISMO S.A., em razão da titularidade da marca "ALPHAVILLE" e de idealizadora das características urbanísticas do Loteamento Terras Alpha Petrolina, aprovar, enquanto existir a **ASSOCIAÇÃO**, todas as deliberações das Assembléias Gerais que venham alterar as características urbanísticas do loteamento ou peculiares dos lotes, bem como as que impliquem em alterações nos órgãos sociais, na estrutura administrativa e na oneração ou alienação dos bens imóveis da **ASSOCIAÇÃO**.

**Artigo 7º.** Serão admitidos na qualidade de **ASSOCIADOS TITULARES**, ingressando no quadro social, automaticamente, os adquirentes de lotes residenciais da primeira etapa do **LOTEAMENTO**, bem como, na hipótese da **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO** implantar a segunda etapa, os respectivos adquirentes desta, 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 Adesão perante a **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Primeiro.** Serão excluídos da **ASSOCIAÇÃO** aqueles que não mais tiverem a titularidade de lotes de terreno residenciais no **LOTEAMENTO**. 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 residencial 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 Assembléia que deverá ser convocada especialmente para este fim, e com decisão da maioria simples dos Associados



presentes em referida Assembléia.

**Parágrafo Quarto.** A representação do **ASSOCIADO TITULAR** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 01 (uma) pessoa física. Na hipótese de cotitularidade de lotes localizados no **LOTEAMENTO**, será designado pelos adquirentes 01 (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 Adesão, 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 05 (cinco) dias úteis da realização das Assembléias 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 de lotes residenciais, usufruir as dependências do **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 Assembléias 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 à 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**, o **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, o **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembléias 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 ou outro devido sobre os bens imóveis doados à **ASSOCIAÇÃO**, e respectivos emolumentos de cartório;
- 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 Único.** O disposto nos itens “c” e “d” deste Artigo não se aplica às **ASSOCIADAS FUNDADORAS**, exceto na hipótese de serem elas, também, proprietárias, promitentes adquirentes ou promitentes cessionárias de lotes residenciais do **LOTEAMENTO**.

#### **CAPÍTULO IV – ÓRGÃOS SOCIAIS.**

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

- I. Assembléia Geral;
- II. Conselho Diretor;
- III. Conselho Fiscal;
- 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” – ASSEMBLÉIA GERAL.**

**Artigo 12.** A Assembléia 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 Único.** A Assembléia 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

7



tendo sido instalado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, caso tenha sido contratado, sobre eles deliberando; e

**b) a cada 02 anos, nos quatro primeiros meses do ano civil**, para eleger e, no ato, dar posse aos membros do Conselho Diretor, Conselho Fiscal, se instalado, e ao Ouvidor.

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

**Artigo 13. Compete à Assembléia 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 Assembléias Gerais, as matérias constantes do Inciso II constante 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 Assembléia 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 Assembléia 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 do 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**;
- l) deliberação sobre conflitos de interesses na contratação de partes relacionadas a Associados;
- m) deliberação sobre contratações ou assunção de obrigações que possam representar conflito de interesse com algum dos **ASSOCIADOS TITULARES**, e
- n) ratificação, no prazo de 90 (noventa) dias, da contratação do Gerente Geral, feita pelo Conselho Diretor.

## CONVOCAÇÕES

**Artigo 15.** As Assembléias 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 Assembléia 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.** Ao critério do Presidente do Conselho da **ASSOCIAÇÃO**, o edital poderá ainda ser enviado por circular remetida aos Associados, informando-os da realização da Assembléia, 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 Assembléia Geral, em primeira e em segunda convocação. Em segunda convocação a Assembléia poderá instalar-se no mesmo dia da primeira convocação, meia hora após.

**Artigo 16.** As Assembléias Gerais poderão ser convocadas, ainda:

- a) por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal e
- b) por 1/10 (um décimo) dos Associados, se estes solicitarem por escrito ao Presidente do Conselho a realização de Assembléia Geral e este não a convocar no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento.

#### **INSTALAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**Artigo 17.** As Assembléias Gerais, 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 Assembléia 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.

**Parágrafo Primeiro.** Observadas as ressalvas deste Artigo, todas as decisões das Assembléias, 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 Assembléia 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 Assembléia Geral Extraordinária deverão ser tomadas em Assembléia 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 Assembléias 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 Assembléias 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 Assembléia Geral Extraordinária e aprovação de despesas extraordinárias, as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** deverão ser convocadas por carta enviada pelo correio, com Aviso de Recebimento.

## VOTOS DOS ASSOCIADOS

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

i) um voto por lote mais um voto adicional havendo construção, sendo que, caso haja desmembramento, unificação ou remembramento, cada lote resultante terá direito a um voto.

ii) a cada **ASSOCIADA FUNDADORA** corresponderá 01 (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, 01(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 Assembléia, 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, ou, ainda, por fac-símile enviado à **ASSOCIAÇÃO**, desde que se possa assegurar a autenticidade do voto do **ASSOCIADO**.

**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 02 (dois) dias úteis de antecedência à realização da Assembléia Geral, o respectivo "habite-se".

**Artigo 20.** Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Conselho Diretor, a votação da Assembléia Geral será feita por voto secreto, depositado em urna própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva Ata, delegando a 03 (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 Assembléia Geral constantes neste Estatuto, cabendo-lhe ainda fixar a orientação geral das atividades da **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Único.** As funções representativas da **ASSOCIAÇÃO** serão exercidas pelos membros do Conselho Diretor, os quais serão investidos de todos os poderes 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 Assembléias Gerais pelos **ASSOCIADOS**.

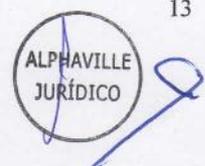




## ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DIRETOR

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

- a) representar a **ASSOCIAÇÃO** em juízo e fora dele;
- b) contratar uma equipe de profissionais, ora denominada Administração, adotando as providências cabíveis ao eficiente entrosamento de todos os departamentos, e supervisionar a administração, cujos membros, com a denominação de Gerente e Coordenadores, deverão exercer as funções executivas da **ASSOCIAÇÃO**, bem como respeitar os contratos já celebrados quando do início de sua gestão; a Administração deverá ter a seguinte estrutura mínima: um Gerente Geral (responsável pela liderança da equipe), um Coordenador Administrativo-Financeiro, um Coordenador Técnico, um Coordenador de Segurança e um Coordenador Social-Clube; a contratação do Gerente Geral deverá ser ratificada em Assembléia Geral Extraordinária, nos termos do artigo 14, alínea "n", deste Estatuto, ressalvado o disposto no parágrafo único, infra;
- c) atribuir ao Gerente geral e Coordenadores contratados, para a administração da **ASSOCIAÇÃO** os poderes para admitir, punir, suspender e demitir empregados da **ASSOCIAÇÃO**, estipulando suas obrigações e condições de trabalho, bem como efetuar seus respectivos pagamentos e ainda a terceiros contratados pela **ASSOCIAÇÃO**;
- d) elaborar, até o dia 15 (quinze) 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 Assembléia Geral, deverá ser cumprido pelos Administradores Contratados;
- e) apresentar à Assembléia 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 (quinze) de Fevereiro de cada ano para a apreciação do Conselho Fiscal se este tiver sido instalado, e, se não, diretamente à Assembléia 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 Assembléia Geral;
- h) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, dos REGULAMENTOS DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, inclusive, se for o caso, com a aplicação das penalidades neles previstas, e das deliberações das Assembléias 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 Assembléia 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) aplicar a multa de penalidade, por dia de descumprimento, ao Associado caso construa no lote sem aprovar seu projeto previamente na Associação ou se construir em desacordo com o projeto anteriormente aprovado pela Associação, a qual será devida até que seja interrompida a construção e obtida à sua aprovação perante a Associação, ou então até que sejam feitas as correções para adequação ao projeto devidamente aprovado.
- m) suspender o Gerente e os Coordenadores em decorrência de descumprimentos das obrigações contratuais, sendo que, para a demissão/rescisão contratual de tais cargos deverão obter a ratificação da Assembléia Geral;
- n) tomar quaisquer outras providências a eles atribuídas neste Estatuto Social.

**Parágrafo Único.** Fica ressalvado que a Administradora Transitória poderá contratar Gerente Geral, bem como contratar os coordenadores a seu critério, sem que tenha que submeter tal contratação à ratificação da Assembléia Geral. A ratificação da contratação do Gerente Geral, pela Assembléia, passará a vigorar a partir da eleição do primeiro Conselho da **ASSOCIAÇÃO**.

**Artigo 24.** O Conselho Diretor compõe-se de 05 (cinco) membros Efetivos, com mandatos de 02 (dois) anos, eleitos em Assembléia Geral Ordinária convocada para este fim, podendo ser reeleitos. Fica ressalvado que o mandato da Administradora Transitória vigorará pelo prazo de até 02 (dois) anos, a contar da conclusão das obras de implantação do **LOTEAMENTO**, dispensando-se a renovação de seu mandato a cada dois anos, a contar da data do presente Estatuto. 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 Assembléia Geral. Na mesma Assembléia 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.

**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 02 (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 à 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 Assembléia Geral, no prazo máximo de 06 (seis) meses, para a eleição dos membros faltantes, período em que o Conselho Diretor funcionará com os membros eleitos, acumulando o Presidente do Conselho às funções do cargo que não tenha sido preenchido.

**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**. Os respectivos mandatos, exceto nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los.

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

**(I) Ordinariamente:**

a) dentro de 07 (sete) dias úteis a contar da data da realização da Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Geral e Coordenadores respectivos, levando à aprovação da Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléias Gerais;
- h) escolher as características e desenhos das insígnias, bandeira, flâmula, distintivo e uniformes dos empregados do **"TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE"**;
- i) editar procedimentos para a aplicação de penalidades aos **ASSOCIADOS**, se entender necessário;
- j) autorizar a venda de bens móveis da **ASSOCIAÇÃO** e fixar regras para tal fim; e
- k) 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.

**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 1/10 (um décimo) dos **ASSOCIADOS**.

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





ocorrência de qualquer uma destas hipóteses, a Ata da reunião será transmitida por fac-símile ou outro meio eletrônico, se assegurada a autenticidade da transmissão, aos membros do Conselho Diretor, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à **ASSOCIAÇÃO**, por fac-símile ou 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 o Vice Presidente, ou, em caso de ausência ou impedimento do Presidente, pelo Vice Presidente do Conselho, em conjunto com o Primeiro Secretário. 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**.

**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 Assembléias Gerais, bem como qualquer órgão da **ASSOCIAÇÃO**, quando necessário;
- b) transferir atribuições, que lhe são próprias, ao Vice Presidente do Conselho Diretor;
- c) supervisionar, em conjunto com o Vice-Presidente do Conselho, a atuação do Gerente Geral e dos Coordenadores no cumprimento de suas funções, especialmente as ligadas às áreas de pessoal, transporte e jurídicos;



- d) assinar, juntamente com o Vice Presidente do Conselho Diretor 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 Assembléia Geral;
- e) promover anualmente, juntamente com o Vice Presidente do Conselho, a elaboração da Previsão Orçamentária e Plano Administrativo da **ASSOCIAÇÃO**;
- f) promover anualmente, juntamente com o Primeiro Secretário, o Plano de Obras da **ASSOCIAÇÃO**;
- g) indicar e destituir os membros das Comissões de Trabalho criadas pelo Conselho Diretor;
- h) autorizar o Gerente Geral e os Coordenadores a contratação e demissão de funcionários da **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto com o Vice Presidente do Conselho Diretor;
- i) receber as obras do **LOTEAMENTO**, em conjunto com o Segundo Secretário, e após vistoria conjunta com a equipe técnica da Loteadora e;
- j) representar a **ASSOCIAÇÃO** nas reuniões do Conselho Consultivo e nas Assembléias da ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA PETROLINA.

**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 Geral e dos Coordenadores 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 como relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer;
- d) assinar, juntamente com o Presidente do Conselho e um Técnico em Contabilidade, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa a serem encaminhados à empresa de auditoria externa ou ao Conselho Fiscal, se for o caso e, posteriormente, à Assembléia Geral;
- e) promover anualmente, juntamente com o Presidente do Conselho, a elaboração da Previsão Orçamentária e Plano Administrativo da **ASSOCIAÇÃO**, e

19

6



f) representar ou substituir qualquer dos Conselheiros Diretores no caso de vaga, ausência ou impedimento destes, ainda que temporários.

**Artigo 36.** Compete ao Primeiro, Segundo e Terceiro Secretários, indistintamente, decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não 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 pelo Suplente.

**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 03 (três) reuniões consecutivas, sem justificção 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 06 (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 03 (três) membros, nova Assembléia 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 04 (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 03 (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 05 (cinco) dias após o recebimento do Relatório, uma Assembléia 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 Assembléia Geral para a eleição de três Conselheiros Secretários, ou para a eleição de novo Conselho Diretor, o que será votado pela Assembléia.

## 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 o Vice

21



- 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 Assembléia 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 Assembléia 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, desde que o ASSOCIADO esteja adimplente com o pagamento do preço do respectivo lote, bem como com as despesas devidas à ASSOCIAÇÃO;
- k) Estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área 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) Coordenar 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 bar e restaurante, fiscalizando a qualidade dos

23



Presidente, ou, nas ausências ou impedimentos do Presidente do Conselho Diretor, pelo Vice Presidente em conjunto com um Conselheiro Secretário, 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 Assembléia 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 01 (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 aos Procuradores, para os fins do disposto no “caput” acima, sempre em conjunto de 02 (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 Coordenadores, sendo que a atribuição das funções entre os Coordenadores será definida pelo Gerente Geral:

- 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 Assembléia, inclusive valores a serem repassados à entidade conveniada;





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

y) 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, mediante a remuneração ajustada e aprovada pelo Conselho Diretor, devendo a contratação do Gerente Geral ser aprovada pela Assembléia Geral. 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, exceto quanto à demissão do Gerente Geral, que dependerá da aprovação em Assembléia Geral. Nos casos de descumprimento de funções por parte do Gerente Geral, o Conselho Diretor poderá suspendê-lo de suas funções, temporariamente, até a apreciação do caso pela Assembléia Geral.

#### SEÇÃO "C" – CONSELHO FISCAL

##### COMPOSIÇÃO

**Artigo 44.** O Conselho Fiscal compor-se-á de 03 (três) membros Efetivos e 02 (dois) Suplentes, todos eles associados da ASSOCIAÇÃO, os quais serão eleitos pela Assembléia Geral, com mandato de 02 (dois) anos, passível de renovação.





**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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia Geral, se o Presidente do Conselho não o fizer no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento de tal solicitação, por escrito.

**Parágrafo Primeiro.** Perderá o mandato o Conselheiro Fiscal que, por 03 (três) vezes consecutivas ou 05 (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.

 25





**Artigo 46.** Enquanto o Conselho Fiscal não tiver sido instalado pela Assembléia 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 Assembléia Geral, é o representante dos Associados junto aos demais Órgãos da ASSOCIAÇÃO, sendo eleito na Assembléia Geral Ordinária que eleger o Conselho Diretor, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

**Parágrafo Primeiro.** A Assembléia 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 52.** 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 53.** O Ouvidor somente poderá ser destituído pela Assembléia 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 54.** 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 Único.** Fica facultado ao Conselho Diretor isentar do pagamento das taxas devidas à **ASSOCIAÇÃO** os imóveis situados na área de atuação da **ASSOCIAÇÃO** que venham a ser transferidos à Prefeitura Municipal, a qualquer concessionária de serviços públicos ou à própria **ASSOCIAÇÃO**, desde que tais imóveis sejam destinados a, primordialmente, servir ao **LOTEAMENTO**.

ALPHAVILLE  
JURÍDICO



**Artigo 55.** 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 outros itens necessários ou convenientes à manutenção do **EMPREENDIMENTO**. Caso a **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** decida por implantar a segunda etapa do loteamento, os adquirentes de lotes desta segunda etapa tornar-se-ão, automaticamente, associados da **ASSOCIAÇÃO**, sendo que as despesas comuns com a manutenção do loteamento serão rateadas entre todos os associados, sejam eles titulares de lotes da primeira ou da segunda etapa. A **TAXA DE MANUTENÇÃO**, cujos valores serão fixados pelo Conselho Diretor na forma deste Estatuto Social, será composta da forma a seguir:

a) valor fixado por metro quadrado de área de terreno do **LOTEAMENTO**, multiplicando-se pela metragem de cada lote, sendo concedido um desconto de 10% (dez por cento), quando houver sido concluída a construção sobre o lote, desde que: **i)** o respectivo “habite-se” tenha sido expedido pela Prefeitura Municipal e cópia dele tenha sido entregue à **ASSOCIAÇÃO**; **ii)** analisado o “habite-se”, a **ASSOCIAÇÃO** verifique que a construção obedeceu às restrições existentes e que sobre ela incidam; e

b) valor definido para manutenção da **ÁREA DE LAZER** por lote.

**Parágrafo Primeiro.** O item ‘a’ da **TAXA DE MANUTENÇÃO** será devido a partir da data de entrega do **LOTEAMENTO**, considerada, para todos os fins de direito, a data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** aos **ASSOCIADOS TITULARES**, comunicando a conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** e o item ‘b’, a partir da conclusão das obras da **ÁREA DE LAZER**. Caso o **LOTEAMENTO** venha a ser implantado por etapas, os adquirentes de lotes situados nas etapas posteriores à primeira, poderão optar por usufruir da **ÁREA DE LAZER** antes mesmo do término da implantação das obras de infraestrutura do seu lote, e, nessa hipótese, a taxa referente à manutenção da **ÁREA DE LAZER** será devida desde a opção por tal utilização.

**Parágrafo Segundo.** 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 IGP-M, 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 (um) de cada ano civil, levando-se em conta a variação ocorrida desde o último reajuste.

**Parágrafo Terceiro.** A qualquer época, os valores das taxas 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 Assembléia Geral.

**Parágrafo Quarto.** 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 Assembléia 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.

**Artigo 56.** 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 Assembléia.

**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 equivalente (i) à **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO**, fixado por metro quadrado com base na área construída total do projeto, quando se tratar de alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área; (ii) à **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO**, fixado por metro quadrado proporcionalmente à área alterada, quando se tratar de alteração menor ou igual a 50% (cinquenta por cento).

**Parágrafo Terceiro.** A **ASSOCIAÇÃO** só poderá aprovar projetos, seja na modalidade de projeto novo, ou alteração de projeto já aprovado, desde que o **ASSOCIADO** comprove estar adimplente com o pagamento do preço do respectivo lote, bem como com as despesas devidas à **ASSOCIAÇÃO**. As providências para aprovação do projeto, bem como autorização para início da obra, ficarão suspensas até a regularização financeira do **ASSOCIADO/ADQUIRENTE** junto a Vendedora do Lote e/ou empreendedora **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** ( e/ou SPE do grupo Alphaville).

**Artigo 57.** Poderão, ainda, serem cobradas dos **ASSOCIADOS TITULARES**, contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão da realização de benfeitorias necessárias no **LOTEAMENTO** ou por déficit, visto estarem às despesas superando ou em vias

29





de superar as receitas.

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

**Artigo 58.** Serão, ainda, devidas pelos **ASSOCIADOS** titulares de lotes residenciais, as seguintes taxas, relacionadas à utilização das dependências do **CLUBE**:

(i) **TAXA DE USUÁRIO PERMANENTE**, mensalmente, cujo valor será igual ao valor da **TAXA DE MANUTENÇÃO** definido no item "b" do Artigo 55 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 59.** 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 - "TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE"

**Artigo 60.** O "TERRAS ALPHA PETROLINA 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**, precipuamente.

**Parágrafo Único.** Consideram-se **USUÁRIOS** do "TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE", os proprietários de lotes residenciais da primeira etapa do **LOTEAMENTO** e os futuros proprietários da segunda etapa, na hipótese desta vir a ser implantada pela **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** (e/ou SPE do grupo Alphaville que seja a empreendedora), e os dependentes, os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus dependentes, e os **USUÁRIOS VISITANTES**, definidos nos Artigos deste Capítulo.

**Artigo 61.** A **ASSOCIAÇÃO** irá construir, instalar e manter no "TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE", edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação e atividades sociais, culturais e cívicas dos **USUÁRIOS**.

**Artigo 62.** O "TERRAS ALPHA PETROLINA CLUBE" será destinado ao uso dos **ASSOCIADOS TITULARES**, proprietários de lotes residenciais da primeira etapa do **LOTEAMENTO** e os futuros proprietários da segunda etapa, na hipótese desta vir a ser implantada pela **ASSOCIADA FUNDADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** (e/ou SPE do grupo Alphaville que seja a empreendedora), 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 63.** Os **USUÁRIOS PERMANENTES** serão i) os co-proprietários 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.

31





**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 Assembléias da **ASSOCIAÇÃO**.

**Artigo 64.** 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 sucederá o anterior **USUÁRIO PERMANENTE**, devendo, se assim decidir, solicitar sua admissão nos termos deste Estatuto.

**Artigo 65.** 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 66.** 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 55; e (iii) não estarão sujeitos ao prazo máximo de permanência no **CLUBE** estabelecido no “caput” deste Artigo.

**Artigo 67.** A **ASSOCIAÇÃO** poderá terceirizar a gestão do **CLUBE**.

## CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

### EXERCÍCIO SOCIAL

**Artigo 68.** 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 01 (um) mês de arrecadação das taxas previstas no artigo 55, 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, recomeçará a cobrá-lo. Havendo sobra em caixa, o Conselho Diretor, a seu critério, poderá optar pela suspensão da cobrança do Fundo de Reserva.

**Artigo 69.** 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 Assembléia 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, 03 (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 05 (cinco) dias, para que este dê ciência do fato aos 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 05 (cinco) dias, convoque extraordinariamente uma Assembléia Geral para a apreciação da matéria, que deverá ser acompanhada de justificativa e da indicação dos recursos para a respectiva cobertura.

  
  
33  




**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 70.** 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 71.** 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**; **(ii)** o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pelo Conselho Diretor; **(iii)** a conservação normal dos bens do patrimônio social; **(iv)** a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e **(v)** os gastos decorrentes da existência da **ASSOCIAÇÃO**, seu funcionamento e administração.

**Artigo 72.** 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 73.** A **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, por meio de seus representantes legais, será a responsável pela administração da **ASSOCIAÇÃO** pelo prazo de até 02 (dois) anos a contar da entrega do LOTEAMENTO aos adquirentes de lotes, aqui denominados ASSOCIADOS. Na Assembléia Geral na qual a **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** transmitirá a administração definitiva da **ASSOCIAÇÃO** aos ASSOCIADOS, o que ocorrerá no prazo retro ajustado, serão eleitos os membros do Conselho Diretor, do Conselho Fiscal e da Ouvidoria.

**Parágrafo Único.** 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 URBANISMO S.A.** 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, representados por Associados desta **ASSOCIAÇÃO** é que os mandatos deverão ser renovados a cada 02 (dois) anos.

**Artigo 74.** À **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, até a realização da Assembléia Geral mencionada no Artigo 73, supra, fica conferido poderes para contratar terceiros, Gerente Geral Coordenadores, empregados, ou assinar convênios, inclusive para serviços de vigilância e de manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização.

#### **CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS. AUTORIZAÇÃO DA ASSOCIADA FUNDADORA**

**Artigo 75.** 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; e **(viii)** extinção da presente ASSOCIAÇÃO, somente poderão ser aprovadas com a concordância expressa da **ASSOCIADA FUNDADORA**, além da observância aos quóruns de aprovação.

**Artigo 76.** A ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 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 77.** No caso de ser deliberada a dissolução da **ASSOCIAÇÃO**, a Assembléia 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 78.** Visando manter o padrão e o conceito urbanístico que se coaduna com a marca e o produto desenvolvido pela Associada Fundadora ALPHAVILLE URBANISMO S.A, poderão ser aplicadas penalidades, pelo Conselho Diretor e/ou e pela Associada Fundadora ALPHAVILLE URBANISMO S.A, 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. Parágrafo Segundo.** Caso a Associada Fundadora ALPHAVILLE URBANISMO S.A aplique e efetue a cobrança da multa ao ASSOCIADO, conforme disposto no art. 78 supra, os valores recebidos serão integralmente repassados à ASSOCIAÇÃO.

**Artigo 79.** Fica reconhecida que a titularidade do nome **ALPHAVILLE** pertence à **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, 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.

**Artigo 80.** 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 81.** Os **ASSOCIADOS** não poderão ser admitidos como funcionários (CLT) 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 Assembléia Geral a apreciação da matéria em caso de dúvidas, devendo, no entanto, ser respeitada a presente disposição estatutária.





**Artigo 82.** Fica estabelecido que as **ASSOCIADAS FUNDADORAS** poderão utilizar, gratuitamente, a **ÁREA DE LAZER** para a realização de eventos para promover a alienação de lotes do LOTEAMENTO, ou de empreendimentos imobiliários a ser implantados nos lotes comerciais/multifamiliares, pelo prazo de até 5 (cinco) anos a contar da conclusão das obras de infraestrutura do LOTEAMENTO.

**Artigo 83.** Fica eleito o foro da comarca de Petrolina-PE, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Artigo 84.** O presente Estatuto Social foi aprovado em Assembléia Geral de Constituição realizada no dia 21 de outubro de 2010.

**ASSOCIADAS FUNDADORAS:**

**BELLA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**

Documento elaborado e visado pela advogada Andressa Carolina Pereira inscrita na OAB/MS 11.080 e CPF sob o nº. 932.591.231-72.

CARTORIO- 2o. OFICIO THALES EMANUEL  
Av. Fernando Goes, 718 Centro - Petrolina  
Telefax: 087-3861-0357  
Reconhecido por semelhança 0002 FIRMA DE:  
FRANCISCO EXPEDITO DAMASCENO AMORIM E  
RODRIGO SOARES COELHO\*\*\*\*\*  
Petrolina-PE, 06 De DEZEMBRO De 2010.  
Em testemunho da verdade  
  
HELIO GOMES DE SOUZA-C:291727  
Eml: R\*\*\*\*\*5,28 - TSNR. R\*\*\*\*\*1,  
IFC.: R\*\*\*\*\*0,00 - Total R\*\*\*\*\*6,  
INVALIDO SOMENTE C/ SELO DE AUTENTICIDAD





**CARTÓRIO IMOBILIÁRIO DO 1º OFÍCIO DE PETROLINA - PE**

Av Fernando Góis, 676 - CEP: 56304-020 - Petrolina - PE

Fone: (87) 3861.2965 - Fax: (87) 3861.2966

Tabelião: Lauriano Alves Correia - Substituto: Lauriano Alves Correia Junior

**REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**

PROTOCOLADO E REGISTRADO SOB O N° 27618

Petrolina/PE, 10 de janeiro de 2011

Válido somente com o selo de autenticidade e finalização.

Emolumentos: R\$ 425,78 TERN: R\$ 85,16 Ass: O OFICIAL

*[Handwritten signature in blue ink]*



**CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO  
de Registro de Títulos e Documentos  
e Pessoas Jurídicas.**

*Lauriano Alves Correia*  
Oficial Público

*Lauriano Alves Correia Júnior*  
Oficial Substituto  
Petrolina - Pernambuco

6.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - José Milton Tarallo  
Rua Santo Amaro, 482, Bela Vista - São Paulo/SP - CEP: 01315-000  
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA 2 (FIRMAS) C/V ECONÔMICO DE:  
MARCELO BENAUX WITLER E RODRIGO OSMO\*\*\*\*\*  
SAO PAULO, 29 de outubro de 2010.  
Anada La Artines Campos - Escrevente Autorizado  
Custas: R\$ 10,00. Carimbo: 997096 OF. Luiz F.  
Válido somente com o Selo de Autenticidade  
Selo(s): 147558-AA.

