

## **ESTATUTO SOCIAL DA “ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RIO – COSTA DO SOL”**

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

**Artigo 1º.** Sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL**”, 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.

**Artigo 2º.** A sede da **ASSOCIAÇÃO** será no Loteamento Alphaville Rio das Ostras, comercialmente identificado do Alphaville Rio – Costa do Sol, cujo endereço é Município de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, Balneário das Garças, na Rodovia Amaral Peixoto, Km. 165, CEP 28890-000.

**Artigo 3º.** A **ASSOCIAÇÃO** atuará sobre o **LOTEAMENTO ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS, COMERCIALMENTE IDENTIFICADO COMO ALPHAVILLE RIO – COSTA DO SOL**, 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, “**ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE**”, que, juntamente com o **LOTEAMENTO**, compõem o empreendimento imobiliário “**ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL**”.

**Parágrafo Primeiro.** A **ASSOCIAÇÃO** tem por objeto:

**a)** propiciar aos **ASSOCIADOS TITULARES** a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do **LOTEAMENTO**, do **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE**, das Áreas Verdes e das Áreas de Preservação Permanente (APP's), bem como a implementação de melhorias neles 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**;

**d)** zelar pelo regular funcionamento do **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL 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 freqüentadores, 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 freqüentadores do **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL**; e

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

**Parágrafo Segundo.** 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.

**Parágrafo Terceiro.** 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 Quarto.** A Associação poderá se sub-rogar nos direitos e obrigações assumidas 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 Quinto.** O Lote 13 da Quadra A1, Lote 20 da Quadra A2, Lote 01 da Quadra A3, Lote 14 da Quadra A1, Lote 21 da Quadra A2, Lote 02 da Quadra A3, o Lote 02 da Quadra F e o Lote 02 da Quadra E do **LOTEAMENTO**, bem como as áreas onde se encontram os Castelos D'Água, 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**.

**Artigo 4º.** O prazo de duração da **ASSOCIAÇÃO** é indeterminado.

## **CAPÍTULO II – QUADRO SOCIAL.**

**Artigo 5º.** O quadro social será constituído pelos **ASSOCIADOS FUNDADORES, LEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, subscritores da Ata de Constituição da **ASSOCIAÇÃO** e lá qualificados, e pelos **ASSOCIADOS TITULARES**, assim considerados todos os proprietários de lotes residenciais, comerciais e de uso misto do **LOTEAMENTO**, observado o disposto nestes Estatutos. Os **ASSOCIADOS FUNDADORES**, em conjunto com os **ASSOCIADOS TITULARES**, são doravante denominados simplesmente **ASSOCIADOS**.

**Parágrafo Único.** Em razão de sua qualidade de fundadores da **ASSOCIAÇÃO**, os **ASSOCIADOS FUNDADORES** deverão aprovar todas as deliberações das Assembléias Gerais que venham alterar as características peculiares do **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL**.

**Artigo 6º.** Os **ASSOCIADOS TITULARES** ingressarão no quadro social, automaticamente, mediante a aquisição de lote do **LOTEAMENTO**, submetendo-se, desde então, às disposições deste Estatuto Social. Os **ASSOCIADOS TITULARES** firmarão, ainda, o Termo de Inscrição e Compromisso.

**Parágrafo Primeiro.** Na hipótese de incorporação de lote(s) na área comercial e de uso misto do **LOTEAMENTO**, resultando na criação de unidades autônomas, o **ASSOCIADO TITULAR** será o proprietário do respectivo lote, independentemente do número de unidades autônomas que vierem a ser individualizadas. Quando o condomínio for instituído e empossado o síndico, o condomínio passará a ser o **ASSOCIADO TITULAR**, substituindo o comprador do lote. Ao síndico caberá, em nome do condomínio, votar e ser votado nas Assembléias Gerais.

**Parágrafo Segundo.** 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 Terceiro.** A validade e eficácia da transferência de que trata o Parágrafo anterior para a **ASSOCIAÇÃO** será a partir do recebimento do respectivo Termo de Inscrição e Compromisso, na forma definida pelo Comitê Executivo, observado, no entanto, que deverá sempre ser firmado pelo **ASSOCIADO TITULAR** e pelo promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme o caso.

**Parágrafo Quarto.** A representação do **ASSOCIADO TITULAR** junto à **ASSOCIAÇÃO** deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de co-titularidade de lotes localizados no **LOTEAMENTO**, será designado 1 (um) **ASSOCIADO TITULAR**, dentre os co-proprietários, 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 co-proprietários 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 Assembléias Gerais.

**Artigo 7º.** Os direitos e obrigações assumidos pelo **ASSOCIADO TITULAR** obrigam a si, herdeiros e sucessores.

## **CAPÍTULO III – DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS.**

**Artigo 8º.** Aos **ASSOCIADOS** são assegurados os direitos de:

- a) usufruir os benefícios e vantagens prestados pela **ASSOCIAÇÃO** e utilizar-se das funções assumidas por esta;
- b) usufruir as dependências do **CLUBE**, salvo se suspenso seu direito, conforme o disposto no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**;
- c) participar das Comissões de Trabalho, observado o disposto no presente Estatuto Social quanto à representatividade;
- d) sugerir ao Conselho Diretor e ao Comitê Executivo 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.** Os direitos previstos neste Artigo serão exercidos pelos **ASSOCIADOS** desde que estejam eles em dia com o cumprimento de suas obrigações pecuniárias.

**Parágrafo Terceiro.** Na hipótese de co-titularidade 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 co-proprietários, observado o direito dos demais co-proprietários de usufruir as dependências do Clube na condição de **USUÁRIO(S) PERMANENTE(S)**, conforme o previsto no Artigo 61 do presente Estatuto Social.

**Parágrafo Quarto.** Na hipótese de locação ou comodato de imóvel localizado no **LOTEAMENTO** ou de unidade autônoma na área comercial e na área de uso misto, 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 Quinto.** Em não constando nada por escrito, presume-se autorizada a utilização do Clube pelo comodatário ou o locatário, bem como de seus dependentes, na condição de **USUÁRIO PERMANENTE**, ficando vetado ao **ASSOCIADO** utilizar-se do Clube, até que este retorne à posse do imóvel ou da unidade autônoma, ou que altere o respectivo contrato para fazer constar a restrição supra mencionada.

**Artigo 9º.** São deveres dos **ASSOCIADOS**:

- 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;
- 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, ao Conselho Diretor, no prazo de 30 (trinta) dias, a mudança de residência ou domicílio, do número do telefax 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 aplicam aos **ASSOCIADOS FUNDADORES**, exceto na hipótese de os **ASSOCIADOS FUNDADORES** serem, também, proprietários, promitentes adquirentes ou promitentes cessionários de lotes.

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

**Artigo 10.** A **ASSOCIAÇÃO** possui os seguintes órgãos:

- a) Assembléia Geral;
- b) Conselho Diretor, do qual faz parte o Comitê Executivo; e
- c) Conselho Fiscal, se instalado pela Assembléia Geral.

**Parágrafo Primeiro.** Incumbe a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividade, estatutariamente estabelecidos, conjugar esforços no sentido de se atingir 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, incluindo o Comitê Executivo e do Conselho Fiscal, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias. Entretanto, os citados membros respondem civilmente junto à **ASSOCIAÇÃO** quando agirem com dolo, violação da Lei ou do Estatuto Social.

**Artigo 11.** 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**, para examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, as Contas prestadas pelo Conselho Diretor e Comitê Executivo e o Parecer do Conselho Fiscal, sobre eles então deliberando e, não tendo sido instaurado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, sobre ele deliberando; e

**b) a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses**, para eleger e, no ato, dar posse aos membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se for o caso; e

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

**Artigo 13.** 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;

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

**f)** destituição de membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado; e

**g)** incorporação, cisão, fusão ou dissolução da **ASSOCIAÇÃO**.

**Artigo 14.** As Assembléias Gerais, quer sejam Ordinárias ou Extraordinárias, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos **ASSOCIADOS** e, em segunda convocação, com qualquer número.

**Parágrafo Primeiro.** Observadas as ressalvas deste Artigo, todas as decisões assembleares, 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 e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, as quais deverão ser convocadas nos 15 (quinze) dias seguintes à conclusão do processo administrativo de que trata o item “e” do Artigo 24 do Estatuto Social, 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, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos **ASSOCIADOS**.

**Parágrafo Terceiro.** As deliberações referentes à dissolução da **ASSOCIAÇÃO** alienação, cessão,

transferência ou doação dos imóveis nos quais se localiza o **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE**, 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 70% (setenta por cento) dos **ASSOCIADOS**.

**Parágrafo Quarto.** As deliberações que impliquem em alteração a este Estatuto Social, bem como as matérias constantes do Parágrafo Único do Artigo 5º, Parágrafo Único do Artigo 9º, Artigo 13, Parágrafo Primeiro do Artigo 15, Caput e Parágrafo Terceiro do Artigo 18, e Artigos 52, 53 e 54 bem como e seus Parágrafos, deste Estatuto Social, dependerão, além da aprovação dos **ASSOCIADOS** em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim, obedecendo-se o quorum de votação previsto no Parágrafo Segundo deste Artigo, do voto favorável de todos os **ASSOCIADOS FUNDADORES**.

**Artigo 15.** As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Diretor, mediante edital que mencionará dia, hora, local e forma de sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida e deliberada.

**Parágrafo Primeiro.** As Assembléias Gerais poderão, ainda, ser convocadas: **(i)** pelo Diretor Presidente do Comitê Executivo quando este, tendo solicitado por escrito ao Presidente do Conselho Diretor a realização da Assembléia Geral e este último não a tenha convocado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação; **(ii)** por qualquer um dos **ASSOCIADOS FUNDADORES** quando estes, tendo solicitado por escrito ao Presidente do Conselho Diretor a realização da Assembléia Geral este último não a tenha convocado, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação; **(iii)** pelos **ASSOCIADOS**, por meio de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Diretor, desde que contenha assinaturas de, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos **ASSOCIADOS**; **(iv)** por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, arredondando-se para cima caso se obtenha número fracionado.

**Parágrafo Segundo.** 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**.

**Artigo 16.** O edital de convocação da Assembléia Geral deverá consignar horários diferentes para a sua instalação em primeira convocação e em segunda convocação, sendo autorizada a instalação da Assembléia, em segunda convocação, no mesmo dia da primeira convocação, com um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos. O edital será publicado com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data de realização da Assembléia Geral, em jornal de grande circulação na região da sede social da **ASSOCIAÇÃO**. Será aconselhável que o edital também seja afixado no quadro de avisos da **ASSOCIAÇÃO**, bem como na portaria do **LOTEAMENTO**, se existente.

**Parágrafo Único.** Quando o Presidente do Conselho Diretor entender conveniente, poderá, ainda, juntamente com o cumprimento das obrigações referentes à publicação do edital de convocação da Assembléia Geral, promover a distribuição de cartas circulares aos **ASSOCIADOS**, informando-os da realização da Assembléia Geral.

**Artigo 17.** 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 pelo Presidente escolhido pelos **ASSOCIADOS** presentes, por votação ou aclamação.

**Parágrafo Único.** O Presidente eleito convidará, a seguir, um Secretário.

**Artigo 18.** Nas deliberações das Assembléias Gerais os votos serão computados da seguinte maneira:

**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 **ASSOCIADO FUNDADOR** corresponderá 1 (um) voto, na sua qualidade de **ASSOCIADO FUNDADOR**, além, e independentemente, dos votos a que tenham direito na condição de proprietários de lotes ou titulares de direitos de promitentes compradores ou promitentes cessionários.

**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.** O voto adicional em razão da existência de área construída somente se tornará atribuível caso o titular do lote tenha entregado à **ASSOCIAÇÃO** cópia do "habite-se" da construção e tenha recebido a Carta de Liberação nos termos definidos no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, até um dia útil antes da data da realização da Assembléia.

**Parágrafo Terceiro.** É permitido o voto por procuração, observado que os **ASSOCIADOS FUNDADORES** poderão representar mandantes sem número definido, e cada **ASSOCIADO TITULAR** ou terceiros poderá representar até 10 (dez) mandantes.

**Parágrafo Quarto.** Na ocorrência da hipótese prevista no Parágrafo Segundo do Artigo 15, o **ASSOCIADO** poderá votar por meio eletrônico, mediante utilização de senha ou código similar, ou, ainda, por fac-símile enviado à **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo Quinto.** Os lotes que compõem as fases não lançadas (áreas de futura expansão), bem como os lotes elencados parágrafo quinto do artigo terceiro deste Estatuto, não terão direito a voto. Depois de lançados, os lotes que integram a área de futura expansão terão direito a voto nos termos deste Estatuto.

**Artigo 19.** 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 poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Receptores e Escrutinadores.

**Artigo 20.** 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.

#### **SEÇÃO “B” – CONSELHO DIRETOR.**

**Artigo 21.** 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 executivas da **ASSOCIAÇÃO** serão exercidas pelos membros do Conselho Diretor que forem escolhidos para compor o Comitê Executivo, como explicitado adiante, os quais serão investidos de todos os poderes de gestão e 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 o **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**, com o **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, e com as deliberações tomadas em Assembléias Gerais pelos **ASSOCIADOS**.

**Artigo 22.** O Conselho Diretor compõe-se de 16 (dezesesseis) membros Efetivos, com mandatos de 2 (dois) anos, eleitos em Assembléia Geral Ordinária convocada para este fim, podendo ser reeleitos. 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. Na mesma Assembléia Geral Ordinária serão eleitos 2 (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, Vice-Presidente, Primeiro e Segundo Secretários. Serão Suplentes os 2 (dois) mais votados, após o preenchimento das 16 (dezesesseis) primeiras vagas.

**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 do Conselho Diretor quando convocados pelo Presidente do mesmo 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 6 (seis) meses, para a eleição dos membros faltantes, período em que o Conselho Diretor funcionará com os membros eleitos, observado o número mínimo de 9 (nove) membros.

**Artigo 23.** 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 imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, desde que tenha sido a cessão comunicada à **ASSOCIAÇÃO**, ou representantes legais de pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como **ASSOCIADOS**. 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 24.** O Conselho Diretor reunir-se-á:

**(I) Ordinariamente:**

**a)** dentro de 7 (sete) dias úteis a contar da data da realização da Assembléia Geral Ordinária que elegeu e deu posse aos membros eleitos do Conselho Diretor ou, caso seja ano em que esta não se realize, no mês de abril daquele ano, para eleger e dar posse, no ato, aos membros de seu Comitê Executivo; e

**b)** no último bimestre de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras apresentados pelo Comitê Executivo para o ano seguinte, além de fixar, para o dito ano, os valores das taxas de manutenção e de atividades desenvolvidas, as quais poderão, pelo Conselho Diretor, a qualquer época, ser suplementadas ou revisadas; 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;

**b)** julgar, em grau de recurso, os casos de aplicação de penalidades aos **ASSOCIADOS** e **USUÁRIOS PERMANENTES** e as representações formuladas ao Conselho Diretor, bem como fixar o valor das multas pecuniárias;

**c)** elaborar e aprovar seu Regimento Interno, assim como todas as reformulações, bem como demais Regimentos que se fizerem necessários para o bom funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**;

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

**e)** instaurar processo administrativo a respeito da destituição de membro do Conselho Diretor que tenha sido afastado do Comitê Executivo, encaminhando-o, com relatório e parecer, à Assembléia Geral;

**f)** 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;

**g)** prever forma e condições de acesso à área do **LOTEAMENTO**;

**h)** editar procedimentos para a aplicação de penalidades aos **ASSOCIADOS** e **USUÁRIOS PERMANENTES**, 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 administradores 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 25.** A convocação para as reuniões ordinárias será feita pelo Presidente do Conselho Diretor, ou substituto legal. As reuniões extraordinárias poderão ser convocadas: **(i)** pelo Presidente do Conselho Diretor, ou substituto legal; **(ii)** pelo Diretor Presidente do Comitê Executivo quando, tendo solicitado tal convocação por escrito ao Presidente do Conselho Diretor, este último não a tenha convocado, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento do respectivo requerimento; **(iii)** por 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado; ou **(iv)** por 1/5 (um quinto) dos **ASSOCIADOS**.

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

**Artigo 26.** Compete às pessoas mencionadas no Artigo anterior determinar a expedição de circulares de convocação do Conselho Diretor, bem como afixação 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 conterà 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 27.** Nas reuniões do Conselho Diretor, cada membro Efetivo tem direito a 1 (um) voto, cabendo, entretanto, ao Presidente do Conselho, ou a seu substituto estatutário, quando no exercício da Presidência, o voto de desempate.

**Artigo 28.** 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, a metade dos membros no exercício de seu mandato. Sendo o número fracionado, será considerado o número cheio imediatamente superior.

**Parágrafo Primeiro.** As deliberações do Conselho Diretor serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, exceto para deliberação de matérias que tratam de fixação ou complementação dos valores das taxas de manutenção ordinárias e extraordinárias a serem cobradas pela **ASSOCIAÇÃO** ou pelas atividades por ela exercidas, bem como para deliberação acerca da substituição de membro do Comitê Executivo, hipóteses em que as deliberações serão tomadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Diretor, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado, respeitado o quorum mínimo de presença definido no caput deste Artigo.

**Parágrafo Segundo.** Os membros do Conselho Diretor não poderão votar nas reuniões ou nas Assembléias quando estiver em julgamento prestação de contas ou qualquer ato administrativo, de sua responsabilidade direta ou indireta, bem como quando os interesses da **ASSOCIAÇÃO**, pendentes de solução, conflitarem 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 29.** As reuniões do Conselho Diretor serão dirigidas pela respectiva Mesa, integrada pelo Presidente, Vice-Presidente, Primeiro e Segundo Secretários. Em caso de ausência de um deles, a Mesa ficará composta com os restantes.

**Parágrafo Primeiro.** Compete ao Presidente do Conselho Diretor, além de outros atos previstos neste Estatuto Social: **(i)** convocar e presidir as reuniões do Conselho Diretor; e **(ii)** representar o Conselho Diretor junto aos demais órgãos da **ASSOCIAÇÃO** e **ASSOCIADOS**.

**Parágrafo Segundo.** Compete ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.

**Parágrafo Terceiro.** Compete ao Primeiro Secretário secretariar as reuniões, lavrar as respectivas Atas ou acompanhar a lavratura delas, manter em dia a correspondência do Conselho e substituir o Presidente nos casos de sua ausência e do Vice-Presidente.

**Parágrafo Quarto.** Compete ao Segundo Secretário colaborar com o Primeiro Secretário e substituí-lo em suas faltas e impedimentos momentâneos ou temporários.

**Parágrafo Quinto.** 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 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 30.** 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 31.** Em conformidade com o disposto no Parágrafo Único do Artigo 21 do presente Estatuto Social, o Conselho Diretor irá alternar, dentre seus membros, 11 (onze pessoas) para exercer as funções executivas, pelo prazo de 1 (um) ano, passível de prorrogação, implementando e executando os atos de interesse da **ASSOCIAÇÃO**, com amplos poderes de gestão e administração. A representação da **ASSOCIAÇÃO** perante terceiros em geral, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, será feita na forma do Artigo 36 e seus Parágrafos.

**Parágrafo Primeiro.** O Comitê Executivo será composto por: 1 (um) Diretor Presidente; 4 (quatro) Diretores Vice-Presidentes; 1 (um) Diretor Administrativo; 1(um) Diretor Financeiro; 1 (um) Diretor Técnico; 1 (um) Diretor de Segurança; 1 (um) Diretor Social; e 1 (um) Diretor de Esportes.

**Parágrafo Segundo.** Embora uno, o Loteamento Alphaville Rio - Costa do Sol, exclusivamente para fins deste Estatuto, terá, de imediato, a sua área de atuação da Associação desmembrada em (04) partes assim dispostas: (a) Residencial 1, composto pelas Quadras A1 a Y1; (b) Residencial 2, composto pelas quadras A2 a Z2; (c) Residencial 3, composto pelas Quadras A3 a Q3; e (d) Área Comercial e de Uso Misto, composta pelas quadras restantes.

**Parágrafo Terceiro.** A distinção entre as diversas partes de atuação da **ASSOCIAÇÃO** é feita, meramente, para possibilitar a escolha de um Diretor Vice-Presidente de cada parte.

**Parágrafo Quarto.** Cada área terá um Diretor Vice-Presidente, cuja escolha deverá recair entre um dos adquirentes de cada qual.

**Parágrafo Quinto.** Uma mesma pessoa não poderá, mesmo representando áreas de atuação diversas, acumular os cargos de Diretor Vice-Presidente.

**Parágrafo Sexto.** O fato de uma das áreas de atuação deixar de ter Diretor Vice-Presidente, qualquer que seja a causa, não isentará os adquirentes de lotes ou ASSOCIADOS do cumprimento de suas obrigações.

**Artigo 32.** Os membros do Comitê Executivo serão escolhidos em reunião do Conselho Diretor, entre os membros deste, convocada para este fim, e tomarão, automaticamente, posse, permanecendo em seus cargos até a data da posse de seus sucessores, observada a hipótese de substituição de um ou mais de seus membros na forma do Artigo 46 deste Estatuto Social.

**Parágrafo Primeiro.** Os membros do Conselho Diretor que compuserem o Comitê Executivo e que, portanto, tiverem funções executivas, não perderão quaisquer das atribuições e direitos aqui previstos, devendo participar normalmente das reuniões do Conselho Diretor, nelas votar ou ser votado. Entretanto, não poderão os membros do referido Comitê Executivo votar em matéria sobre a qual tiverem interesse conflitante com a **ASSOCIAÇÃO**, ou que verse sobre prestação de contas do Comitê Executivo, ou ainda, sobre atos praticados durante sua gestão como membros do Comitê Executivo.

**Parágrafo Segundo.** Mesmo tendo deixado de ser membro do Comitê Executivo, deverá o mesmo abster-se de votar sobre as contas ou atos do Comitê Executivo envolvendo despesas realizadas durante sua permanência no respectivo cargo executivo.

**Artigo 33.** Caberá ao Comitê Executivo tomar todas as medidas relativas à administração e gerenciamento da **ASSOCIAÇÃO**, necessárias para o perfeito e pleno funcionamento da **ASSOCIAÇÃO** e cumprimento de seus objetivos, sendo suas atribuições, dentre outras:

**a)** promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos **ASSOCIADOS** e terceiros à **ASSOCIAÇÃO**, zelando pelo adequado pagamento das despesas e encargos da **ASSOCIAÇÃO**;

**b)** contratar, 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**;

**c)** afastar membro do Comitê Executivo observado o disposto no Artigo 47;

**d)** encaminhar ao Conselho Diretor, até o dia 15 de Novembro de cada ano, a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras para o ano seguinte;

**e)** organizar, 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 Assembléia Geral;

**f)** nomear Comissões de Trabalho;

**g)** manter atualizado o cadastro de **ASSOCIADOS** e **USUÁRIOS PERMANENTES**;

**h)** elaborar ou reformar seu Regimento Interno, observadas as disposições legais e estatutárias;

i) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** 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;

j) escolher as características e desenhos das insígnias, bandeira, flâmula, distintivo e uniformes dos empregados do **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE**; e

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

**Parágrafo Único.** Fica facultado ao Comitê Executivo contratar terceiros para executar as atividades a que a **ASSOCIAÇÃO** se obrigou.

**Artigo 34.** O Comitê Executivo reunir-se-á:

a) ordinariamente: 1 (uma) vez por mês, para deliberação dos assuntos de sua competência; e

b) extraordinariamente: a qualquer tempo, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social, desde que convocado pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples dos presentes, votando o Diretor Presidente em último lugar, cabendo-lhe o voto de qualidade, em caso de empate.

**Parágrafo Único.** As deliberações do Comitê Executivo somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, 06 (seis) de seus membros, observado que as reuniões 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 Comitê Executivo. Na 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 Comitê Executivo, e por ele rubricada, assinada e retransmitida à **ASSOCIAÇÃO**, por fac-símile ou confirmada por meio eletrônico.

**Artigo 35.** Caberá a cada um dos membros do Comitê Executivo executar, independentemente de deliberação do Conselho Diretor, as atribuições das respectivas funções, as quais poderão ser reguladas por Regimento Interno, dentre outras funções que vierem a ser estabelecidas pelo Conselho Diretor. Caber-lhes-á, também, dar execução, na parte que a cada um competir, às deliberações aprovadas nas reuniões do Comitê Executivo.

**Artigo 36.** A representação ativa e passiva da **ASSOCIAÇÃO**, em Juízo ou fora dele, será exercida pelo Diretor Presidente do Comitê Executivo em conjunto com qualquer dos demais Diretores deste Comitê, conforme suas funções ou, em caso de ausência ou impedimento deste, pelo Diretor Administrativo, em conjunto com qualquer dos demais Diretores. A representação da **ASSOCIAÇÃO** poderá ainda ser exercida por procurador do Diretor Presidente do Comitê Executivo, especialmente outorgado para este fim, com qualquer dos demais Diretores, ou mesmo pelo Diretor Presidente com um procurador de qualquer dos demais Diretores, também especialmente outorgado para este fim.

**Parágrafo Primeiro.** A **ASSOCIAÇÃO**, representada na forma do “caput” deste Artigo, poderá praticar todos os atos e firmar quaisquer documentos ou contratos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira para a **ASSOCIAÇÃO**, inclusive emitindo cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros instrumentos que importem em direitos e obrigações 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 37.** Além das atribuições acima descritas, compete ao Diretor Presidente:

a) convocar qualquer órgão da **ASSOCIAÇÃO**, quando necessário, e as reuniões do Comitê Executivo, presidindo-as;

b) executar e supervisionar a administração da **ASSOCIAÇÃO**, adotando as providências cabíveis ao eficiente entrosamento de todos os departamentos;

c) transferir atribuições, que lhe são próprias, ao Diretor Administrativo;

d) autorizar, juntamente com o Diretor da área, por escrito, a contratação de despesas em nome da associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar atividades a que a **ASSOCIAÇÃO** esteja obrigada;

e) promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Financeiro 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, ao Conselho Diretor, que encaminhará à Assembléia Geral;

f) promover a elaboração, juntamente com os demais membros da Diretoria, da Proposta Orçamentária e

o Plano de Obras, a serem encaminhados ao Conselho Diretor;

**g)** nomear e demitir os membros das Comissões de Trabalho criadas pelo Comitê Executivo; e

**h)** contratar e demitir os funcionários da **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto com o Diretor Administrativo.

**Artigo 38.** Compete aos Diretores Vice-Presidentes, além das atribuições normais do cargo de Diretor, zelar , junto ao Comitê Executivo, pelos interesses específicos da parte do LOTEAMENTO que representem. Outrossim, poderão, por deliberação do próprio Comitê Executivo, desempenhar funções executivas que lhe forem atribuídas, exceto as previstas de forma privativa para determinado cargo.

**Artigo 39.** Compete ao Diretor Administrativo:

**a)** representar ou substituir o Diretor Presidente, nos atos e solenidades para os quais seja por este designado, e em suas ausências ou impedimentos;

**b)** encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da **ASSOCIAÇÃO**, em especial os relacionados à área de pessoal, transporte e jurídicos e manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;

**c)** promover a lavratura e subscrição de todas as Atas das reuniões do Comitê Executivo;

**d)** contratar e demitir os funcionários da **ASSOCIAÇÃO** em conjunto com o Diretor Presidente;

**e)** controlar o número de **ASSOCIADOS** da **ASSOCIAÇÃO**, anotando a quantidade de votos a que o titular terá direito;

**f)** organizar e dirigir todas as funções da Secretaria da **ASSOCIAÇÃO**; e

**g)** assinar o Termo de Inscrição e Compromisso; e

**h)** representar ou substituir qualquer dos Diretores no caso de vaga, ausência ou impedimento destes, ainda que temporários;

**Parágrafo Único.** Enquanto estiver substituindo o Diretor Presidente, o Diretor Administrativo escolhido por seus pares não está autorizado a substituir outro Diretor, simultaneamente.

**Artigo 40.** Compete ao Diretor Financeiro:

**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 da **ASSOCIAÇÃO** e efetuando o pagamento das despesas e de serviços executados por terceiros contratados, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável;

**b)** manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro que tenham pronta liquidez, 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 da **ASSOCIAÇÃO** 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)** tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da **ASSOCIAÇÃO**;

**e)** apresentar ao Comitê Executivo, mensalmente, balancete do movimento financeiro da **ASSOCIAÇÃO**, assim como relação dos recebíveis e receitas esperadas, bem como das obrigações que estiverem por vencer; e

**f)** promover a elaboração e assinar, juntamente com o Diretor Presidente 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, ao Conselho Diretor que o encaminhará à Assembléia Geral.

**Artigo 41.** Compete ao Diretor Técnico, que deverá, preferencialmente, ser engenheiro civil ou arquiteto:

**a)** aprovar, por si ou por terceiros, os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, observadas as normas previstas no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**;

**b)** supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóveis localizados no **LOTEAMENTO**, fiscalizando a sua obediência ao projeto aprovado;

**c)** decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados neste Estatuto ou no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO**;

**d)** estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área do **LOTEAMENTO**; e

**e)** 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.

**Artigo 42.** Compete ao Diretor de Segurança:

- a) 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; e
- b) encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos **ASSOCIADOS** referentes ao trânsito no **LOTEAMENTO**.

**Artigo 43.** Compete ao Diretor Social:

- a) dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos **ASSOCIADOS**, freqüentadores 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 serviços prestados pelos concessionários, permissionários ou comodatários;
- b) promover, dirigir e orientar a integração social dos **ASSOCIADOS** e demais usuários do **CLUBE**, através de atividades sócio-culturais;
- c) promover festas e atividades sociais e orientar as atividades do **CLUBE**, como centro de convivência social;
- d) elaborar os informativos dirigidos aos **ASSOCIADOS** com a adequada periodicidade;
- e) garantir o adequado fluxo de comunicação pelos canais existentes, correio, livro de sugestões, e-mails e outros que vierem a ser criados; e
- f) receber, analisar e aprovar a solicitação prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 61, ou, ainda, na hipótese de indeferimento da solicitação, encaminhá-la para exame e deliberação do Comitê Executivo.

**Artigo 44.** Compete ao Diretor de Esportes:

- a) incrementar a prática esportiva no **CLUBE**, com caráter recreativo, zelando pelo aprendizado correto de suas diferentes modalidades; e
- b) promover e supervisionar campeonatos no **CLUBE**.

**Artigo 45.** O Comitê Executivo 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 Comitê Executivo, 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 Diretor Presidente do Comitê Executivo.

**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 46.** Ocorrendo o afastamento ou a renúncia de qualquer membro do Comitê Executivo, o Conselho Diretor escolherá o substituto no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Durante este período, o Diretor Administrativo substituirá o membro afastado, observado o disposto neste Estatuto.

**Parágrafo Único.** O prazo do mandato do membro do Comitê Executivo escolhido na forma do caput do presente Artigo perdurará até o término do prazo do mandato previsto do Diretor que estiver substituindo.

**Artigo 47.** O membro do Conselho Diretor, ou do Comitê Executivo, que, durante o ano civil, não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, sem justificção escrita encaminhada ao Presidente do Conselho Diretor ou ao Diretor Presidente do Comitê Executivo, conforme o caso, 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 Comitê Executivo, por seus pares, em caso de negligência no cumprimento de suas funções e/ou prática de atos de malversação.

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

do Comitê Executivo, a substituição se dará nos termos deste Estatuto.

**Parágrafo Segundo.** Caso, de qualquer forma, o Conselho Diretor fique com menos de 9 (nove) 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 e do Comitê Executivo às reuniões será comprovado por meio de assinatura nas listas de presença.

**Artigo 48.** Será inelegível, durante 4 (quatro) anos, o membro do Conselho Diretor ou do Comitê Executivo 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.

**Parágrafo Único.** Na ocorrência da hipótese prevista no item “e” do Artigo 24 do Estatuto Social, o membro do Comitê Executivo será, também, afastado de suas funções como membro do Conselho Diretor até que a Assembléia Geral se pronuncie a respeito de sua destituição do Conselho Diretor.

#### **SEÇÃO “C” – CONSELHO FISCAL.**

**Artigo 49.** O Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembléia Geral, nas condições definidas no Artigo 51 adiante. Em tal hipótese, serão eleitos em Assembléia Geral Ordinária com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação, 3 (três) membros Efetivos e 2 (dois) Suplentes dentre os **ASSOCIADOS**, sendo 1 (um) deles eleito Presidente por seus pares.

**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 50.** Ao Conselho Fiscal compete:

**a)** examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pelo Comitê Executivo, emitindo Parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Conselho Diretor 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 Comitê Executivo, emitindo Parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Conselho Diretor 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.

**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 deverá ser realizado o procedimento previsto no Parágrafo Primeiro do Artigo 49.

**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 51.** 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 Comitê Executivo, nos termos e condições do presente Estatuto Social.

#### **CAPÍTULO V – TAXAS.**

**Artigo 52.** Os **ASSOCIADOS TITULARES** e **USUÁRIOS PERMANENTES** 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 alienados à Prefeitura Municipal, a qualquer concessionária de serviços públicos ou à própria **ASSOCIAÇÃO**, desde que tais imóveis sejam destinados a, primordialmente, servir ao **LOTEAMENTO**.

**Artigo 53.** 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 e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL**. A **TAXA DE MANUTENÇÃO**, cujos valores serão fixados pelo Conselho Diretor na forma deste Estatuto Social, será composta da forma a seguir:

**a)** valor definido com base no 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 com base nas despesas referentes à **ASSOCIAÇÃO** por lote ou por unidade autônoma, no caso de condomínios edifícios.

**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 a ser enviada pela **ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** aos **ASSOCIADOS TITULARES**, comunicando a conclusão das obras de infra-estrutura do **LOTEAMENTO** e o item ‘b’, a partir da conclusão das obras da **ÁREA DE LAZER**.

**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 Infra-estrutura 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 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 decidir o Conselho Diretor, independentemente da indexação prevista no Parágrafo acima.

**Parágrafo Quarto.** O condomínio edifício pagará uma única **TAXA DE MANUTENÇÃO** independentemente do número de unidades autônomas que o compõe.

**Parágrafo Quinto.** O Conselho Diretor poderá atribuir valores diferentes para a **TAXA DE MANUTENÇÃO** a ser paga pelos **ASSOCIADOS TITULARES** que sejam adquirentes de lotes nas áreas de uso misto e comercial do **LOTEAMENTO**.

**Artigo 54.** 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.

**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).

**Artigo 55.** Poderão, ainda, ser 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 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 56.** Serão, ainda, devidas 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 seu item “b” 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 no Artigo 64 deste Estatuto.

**Artigo 57.** 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 - ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE.**

**Artigo 58.** O **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL 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 **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE** os **ASSOCIADOS** e seus dependentes, os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus dependentes, e os **USUÁRIOS VISITANTES**, definidos nos Artigos deste Capítulo.

**Artigo 59.** A **ASSOCIAÇÃO** irá construir, instalar e manter no **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE** edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação e atividades sociais, culturais e cívicas dos **USUÁRIOS**.

**Artigo 60.** O **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL CLUBE** será destinado precipuamente ao uso dos **ASSOCIADOS TITULARES**, 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** se encontram em situação de inadimplência e que, conseqüentemente, ficarão impedidos de usufruir o **CLUBE**.

**Artigo 61.** Os **USUÁRIOS PERMANENTES** serão (i) proprietários de unidades autônomas, na hipótese de incorporação de lote na área comercial e na de uso misto localizado no **LOTEAMENTO** que resulte na criação de tais unidades autônomas, e seus dependentes; (ii) os co-proprietários de lotes ou de unidades autônomas 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; e (iii) titulares de direito de uso de imóvel no **LOTEAMENTO** ou de unidades autônomas, quer sejam eles locatários, comodatários e assemelhados, nas condições deste Estatuto e desde que tenham

solicitado ao Comitê Executivo o direito de uso do **CLUBE**, na qualidade de **USUÁRIOS PERMANENTES**, para si e seus dependentes.

**Parágrafo Primeiro.** A solicitação prevista no item (iii) deste Artigo deverá ser feita por escrito e será remetida ou entregue ao Diretor Social, para aprovação do Comitê Executivo em até 15 (quinze) dias do recebimento.

**Parágrafo Segundo.** Desde que aprovada a situação descrita neste Artigo, a cada unidade autônoma de propriedade de pessoa jurídica será representada por uma pessoa física, indicada ao Comitê Executivo, o qual, juntamente com seus dependentes, poderá gozar do direito de uso do **CLUBE**, na qualidade de **USUÁRIO PERMANENTE**.

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

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

**Artigo 62.** O **USUÁRIO PERMANENTE** perderá esta condição na hipótese de deixar de ser titular de direito de uso da respectiva unidade autônoma, ou titular de direito de uso de imóvel residencial. 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 63.** Os **USUÁRIOS PERMANENTES** poderão, a qualquer tempo, mediante notificação ao Comitê Executivo, 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 64.** 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 Diretor Social.

**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 56; e (iii) não estarão sujeitos ao prazo máximo de permanência no **CLUBE** estabelecido no "caput" deste Artigo.

**Artigo 65.** A **ASSOCIAÇÃO** poderá terceirizar a gestão do **CLUBE**.

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

**Artigo 66.** O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pelo Comitê Executivo e apresentada ao Conselho Diretor no prazo previsto neste Estatuto Social.

**Parágrafo Primeiro.** Não sendo apresentada 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 o Conselho Diretor 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 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 constituição da **ASSOCIAÇÃO**, um Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação da **TAXA DE MANUTENÇÃO**, devida pelos **ASSOCIADOS TITULARES** e **USUÁRIOS PERMANENTES**. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos **ASSOCIADOS TITULARES** e **USUÁRIOS PERMANENTES** juntamente com os valores devidos à **ASSOCIAÇÃO** e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) da **TAXA DE MANUTENÇÃO**.

**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 67.** A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação do Conselho Diretor e mediante proposta fundamentada do Comitê Executivo, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **ASSOCIAÇÃO** e Parecer do Conselho Fiscal.

**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 Diretor, 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 Diretor, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho Diretor para a apreciação da matéria. Em tal reunião deverá o Diretor Presidente do Comitê Executivo, justificar a despesa e indicar também os 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 68.** A receita da **ASSOCIAÇÃO** será oriunda dos pagamentos das taxas definidas neste Estatuto Social, efetuados pelos **ASSOCIADOS TITULARES** e **USUÁRIOS PERMANENTES** e **VISITANTES**, 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 69.** A despesa da **ASSOCIAÇÃO** abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se: **(i)** o pagamento dos empregados e contratados da **ASSOCIAÇÃO**; **(ii)** o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pelo Comitê Executivo; **(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, inclusive com relação ao **CLUBE**.

**Artigo 70.** 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, ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

#### **CAPÍTULO VIII – ADMINISTRAÇÃO TRANSITÓRIA DA ASSOCIAÇÃO.**

**Artigo 71.** A **ALPHAVILLE URBANISMO S/A**, por meio de seus representantes legais, será a responsável pela administração da **ASSOCIAÇÃO** até a realização da Assembléia Geral que se dará em até 6 (seis) meses contados da data da postagem de carta informando aos **ASSOCIADOS TITULARES** a conclusão das obras de infra-estrutura do **LOTEAMENTO**, na qual serão eleitos os membros do Conselho Diretor e do Conselho Fiscal, se for o caso.

**Artigo 72.** A **ALPHAVILLE URBANISMO S/A** está autorizada a convocar, antes do término do prazo estipulado no Artigo 71, Assembléia Geral para realização de eleição dos membros do Conselho Diretor.

**Artigo 73.** A **ALPHAVILLE URBANISMO S/A**, durante o prazo estipulado no Artigo 71, ou até a realização da Assembléia Geral mencionada no Artigo 72, o que ocorrer primeiro, fica, desde já, com poderes para contratar terceiros, inclusive para serviços de vigilância e para serviços de manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização.

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

**Artigo 74.** 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 75.** Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e do **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER** acarretará aplicação de multas, as quais, previstas no **REGULAMENTO DO LOTEAMENTO** e no **REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER**, serão aplicadas pelo Comitê Executivo.

**Parágrafo Único.** 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 revê-los.

**Artigo 76.** 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 77.** Fica reconhecida que a titularidade dos nomes **ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS** e **ALPHAVILLE RIO - COSTA DO SOL** pertencem à **ALPHAVILLE URBANISMO S/A**, que autorizou o uso destes nomes para o **LOTEAMENTO**, para a **ASSOCIAÇÃO** e para a **ÁREA DE LAZER**, exclusivamente para serem utilizados como nomes, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, sendo proibida a sua utilização total ou parcial a não ser para denominar o **LOTEAMENTO**, a **ASSOCIAÇÃO** e a **ÁREA DE LAZER**.

**Artigo 78.** Na hipótese de criação de lei superveniente que altere disposições do presente Estatuto Social, em especial possibilitando a eleição dos administradores de forma diversa da prevista no presente Estatuto Social, ou seja, possibilitando ao Conselho Diretor nomear terceiros, não eleitos em Assembléia Geral, para assumir tal tarefa, ou, ainda, lei superveniente 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 79.** Os **ASSOCIADOS** e seus dependentes, os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus dependentes, bem como os **USUÁRIOS VISITANTES** não poderão ser admitidos como funcionários da **ASSOCIAÇÃO** e estes, por sua vez, não poderão ingressar no quadro social.

**Parágrafo Único.** Os **ASSOCIADOS** e seus dependentes, os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus dependentes, bem como os **USUÁRIOS VISITANTES**, como autônomos e, portanto, sem vínculo empregatício com o **CLUBE**, poderão exercer cargos de professores ou instrutores, se habilitados para tal, autorizados previamente pelo Comitê Executivo, podendo este cancelar sua autorização com o aviso prévio de 30 (trinta) dias ou de imediato, à vista de infração a este Estatuto ou Regimento existente à época. Deverão, sempre, contratar os preços das aulas diretamente com os **ASSOCIADOS** e **USUÁRIOS** interessados, mas sem qualquer vínculo com o **CLUBE**.

**Artigo 80.** Fica eleito o foro da comarca de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir todas as questões oriundas deste Estatuto Social, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Artigo 81.** Se houver um re-loteamento das áreas de futura expansão, a **ASSOCIAÇÃO**, fica desde já obrigada, a estender seu campo de atuação. Para tal fim, bastará um comunicado escrito à **ASSOCIAÇÃO** subscrito por qualquer das **ASSOCIADAS FUNDADORAS**. A obrigação de extensão da área de atuação da **ASSOCIAÇÃO** é feita em caráter irrevogável e irretratável.

**Artigo 82.** O presente Estatuto Social foi aprovado em Assembléia Geral de Constituição realizada no dia 02 de julho de 2007.