

ESTÂNCIA TERMAS SOLAR NOVO HORIZONTE HOTEL CLUBE

CNPJ/MF Nº 02.560.571/0001-06

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 17/01/2025

PAUTA DO DIA

Aos dezessete dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco (17/01/2025), às 10h, na sede social localizada na DF-180, Km 7, Ceilândia-DF, reuniram-se em segunda convocação a Diretoria e os associados da Estância Termas Solar Novo Horizonte Hotel Clube da categoria proprietário, já que não houve número legal de associados na primeira convocação às 9h, nos termos dos arts. 23, "b", 37 e 41, caput, do Estatuto Social. Atendendo ao comando do art. 39 do Estatuto Social, o edital de convocação foi publicado no **Diário Oficial da União e Jornal Correio Brasiliense**, em 07 de janeiro de 2025, bem como no **quadro de avisos da sede social**. Ao amparo do que determina o art. 50, "d", do mencionado Estatuto, assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. EDSON LUIZ DE OLIVEIRA, diretor-presidente da associação, que, após verificação do número de associados presentes, convidou a mim, CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA PASSOS, para secretariar a reunião, função que aceitei. Instalada a mesa diretora, o diretor-presidente declarou abertos os trabalhos, determinando que fosse lido em voz alta o edital de convocação com o seguinte teor: **"ESTÂNCIA TERMAS SOLAR NOVO HORIZONTE HOTEL CLUBE CNPJ/MF Nº 02.560.571/0001-06 Ficam os senhores associados da ESTÂNCIA TERMA SOLAR NOVO HORIZONTE HOTEL CLUBE, com direito a voto (Título de categoria Proprietário), convocados a se reunir em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, na forma prevista nos artigos 39 e 43 do Estatuto social, no próximo dia 17 de janeiro de 2025, às 09:00 horas, na sede social, na Rodovia DF 180, Km 07, Ceilândia-DF. Na hipótese de não número legal para deliberarem, ficam os senhores associados convidados a se reunirem em segunda convocação às 10:00, com qualquer número, como faculta o artigo 41 do Estatuto Social, para deliberarem sobre o seguinte: CONVOCAÇÃO ORDINÁRIA: a) apresentação de prestação de contas referentes aos gastos da 2ª etapa das obras; b) apresentação de planilha de dívidas; c) o que mais ocorrer de interesse da sociedade. CONVOCAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: a) discutir estratégia para pagamento das dívidas; b) discutir sobre o plano de expansão do clube; c) apresentação de projeto para a 3ª etapa de reformas e ampliação do empreendimento, sendo sauna, piscina aquecida, novo sistema com catracas eletrônicas, novos banheiros e vestiários; d) discutir outras melhorias e adaptações em benefício da associação como melhorias na portaria e secretaria; e) discutir a respeito da renovação da parceria com a empresa de turismo MERIDIONAL HOTEIS CLUBE; Ceilândia - DF, 07 de janeiro de 2025. ESTÂNCIA TERMAS SOLAR NOVO HORIZONTE HOTEL CLUBE – PRESIDENTE"**. Terminada a leitura, o diretor-presidente passou a discorrer sobre o item a) **apresentando, de forma detalhada, a prestação de contas referentes aos gastos realizados na 2ª etapa das obras e outros investimentos feitos pela associação. Foi exibido um relatório financeiro auditado pelo conselho fiscal. Durante a apresentação, destacou os principais projetos concluídos: Revitalização de áreas de lazer, melhorias na infraestrutura do clube, a modernização de equipamentos, ampliação da Área de Churrasco, Surf Hill (Toboágua), Parque Aquático Infantil, reforma e pintura do Restaurante, guarita, palco para shows e campo de futebol. Após a exposição, os associados presentes discutiram os pontos apresentados e, em seguida, foi realizada a votação e a prestação de contas foi aprovada por unanimidade pelos presentes.**



Embora as contas tenham sido aprovadas, foi apresentado aos associados o item **b) e c)**, onde foi demonstrado o cenário financeiro atual da associação, que se encontra com o caixa em déficit, tendo em vista que o índice de inadimplência da contribuição de melhoria foi muito alto e, por esse motivo, a Associação teve de honrar os compromissos financeiros com o próprio caixa, comprometendo as despesas de manutenção, funcionários e outras. O Diretor-Presidente destacou a importância da contribuição de melhoria para o desenvolvimento da Associação, ressaltando que a Estância Termas Solar Novo Horizonte é uma associação sem fins lucrativos e depende exclusivamente das contribuições dos associados para manter suas atividades e oferecer um lazer de qualidade aos seus associados. Essa inadimplência impactou diretamente na geração desse saldo negativo. Ressaltou também que **essa descompensação financeira comprometeu o caixa que poderia ser utilizado para novas atrações**. Além disso, há uma necessidade premente à demanda dos associados por novas atrações. Entre as obras planejadas estão em andamento a construção da Piscina Aquecida. Ademais, foi enfatizado que as contribuições de melhoria sempre existiram no Estatuto Social desde sua criação. Originalmente, o Estatuto referia-se a essas taxas de maneira aberta.

O Diretor-Presidente passou a discorrer sobre o item **d), e) e f)**, apresentando a implementação da **3ª etapa de expansão do clube**, um projeto estratégico que visa modernizar e ampliar significativamente a estrutura oferecida aos associados. Ele destacou que essa etapa é essencial para consolidar o clube como referência na região, garantindo instalações modernas, maior conforto e novas opções de lazer. **Entre as obras planejadas estão aquecimento de piscina, implantação de uma sauna, sistema e instalação de catracas eletrônicas com reconhecimento facial, quadra de areia e construção de banheiros e vestiários no Parque Aquático, conclusão da área de estacionamento, além de outras melhorias estruturais e na segurança**, enfatizando que os recursos arrecadados serão integralmente aplicados no projeto e, considerando as análises detalhadas da alta dos preços atuais de mercado, preços nos insumos da construção civil, serviços e os impactos decorrentes da inflação e das taxas de juros mais elevadas que influenciam diretamente no orçamento das obras, bem como a escassez e aumento do valor de mão de obra qualificada, a proposta de aprovação da Contribuição de Melhoria, **com amparo legal no parágrafo 1 do Art. 22 e 21 do Estatuto Social**, foi colocada em apreciação e votação e, após vasta discussão, a **proposta foi aprovada por unanimidade**. Ficou decidido que o valor da contribuição de melhorias seria reajustado com base no **índice Nacional de Custo da Construção - INCC**, sendo a contribuição devida a partir da aprovação e registro da presente Ata de Assembleia Extraordinária.

O valor da Contribuição de Melhoria foi fixado, inicialmente, em R\$3.988,00 (Três mil novecentos e oitenta e oito reais), podendo ser quitada à vista com desconto ou parcelado. O Presidente expôs que a taxa aprovada resulta em grandes benefícios aos associados como a **Valorização do Título podendo vender e/ou transferir se as obrigações financeiras estiverem quitadas e desfrutarem os sócios e seus dependentes das melhorias citadas que foram concluídas e das que se encontram em andamento**. Além disso, informou que a partir do início do pagamento da taxa aprovada, os sócios ganharão, a título de **bonificação**, válidas por um ano:

- 1) 05 (cinco) convites mensais não acumulativos, para entrada no Clube, totalizando 60 convites no ano;
- 2) Atualização gratuita de no máximo 9 (nove) carteirinhas como dependentes a livre escolha;
- 3) Carteirinhas digitais Diamond do Titular e dependentes com acesso ao Clube e 10 diárias pagando o preço de diária econômica nos Hotéis conveniados da rede Meridional.

Ficou decidido também que o associado que não efetuar o pagamento de tal contribuição restará inadimplente, podendo sofrer com restrições no seu CPF, inclusão nos órgãos de proteção ao crédito, protesto em cartório e a cobrança extrajudicial/judicial. Respeitando sempre as medidas previstas no código de defesa do consumidor (CDC). O Presidente expôs que, tendo em vista que não possui equipe própria e nem know-how na atividade de cobrança, foi discutida a contratação de uma empresa especializada para a operacionalização da cobrança. Dessa forma, foram apresentadas propostas de empresa. A proposta mais vantajosa foi a ofertada pela empresa **ELITE ASSESSORIA DE COBRANÇAS E VENDAS**. A empresa possui sistemas informatizados capacitados para **localizar os associados, facilitar os pagamentos** e realizar cobranças de devedores, bens e valores. Por conseguinte, deliberou-se pela contratação dessa empresa para levar a cabo as cobranças necessárias tanto sobre a taxa aprovada quanto sobre todas as inadimplências já existentes, conforme as disposições contratuais. A empresa de cobrança poderá receber os pagamentos, negociar o parcelamento, a forma de pagamento, dar desconto, emitir e/ou enviar documentos como recibos, termos de cancelamentos e utilizar de todos os meios legais necessários para realizar a cobrança dos valores, podendo: a) Realizar cobrança extrajudicial; b) Realizar cobrança judicial; c) Protestar em cartório; d) Incluir o nome dos inadimplentes nos órgãos de proteção ao crédito; sempre respeitando em todo caso a legislação vigente, as normas contratuais e o Estatuto Social. **As regras para a operacionalização da cobrança, bem como os limites de atuação serão definidos no contrato firmado entre o Termas e a empresa Evolução.**

Superado esse tópico, passou-se a discutir o item f), qual seja a renovação da parceria previamente aprovada na assembleia de 2022 entre a Estância Termas Solar Novo Horizonte Hotel Clube e a empresa Meridional Hotéis. O Diretor-Presidente explicou as vantagens mútuas dessa parceria, tanto para os associados da Estância Termas Solar quanto para os associados da Meridional Hotéis. Frisou que os associados do Termas podem usufruir de benefícios como diárias em hotéis conveniados, com desconto especial, ampliando suas opções de lazer, enquanto a empresa Meridional Hotéis fortaleceu sua base de clientes através do benefício implementado aos seus sócios que é o direito de utilização das instalações do complexo de lazer do Termas Solar. Além disso, foi discutida durante a reunião a viabilidade de a empresa Meridional Hotéis assumir a administração da área de chalés do Termas Solar e proposta a renovação da parceria pelo prazo de 2 (dois) anos, mantendo as condições e benefícios vigentes.

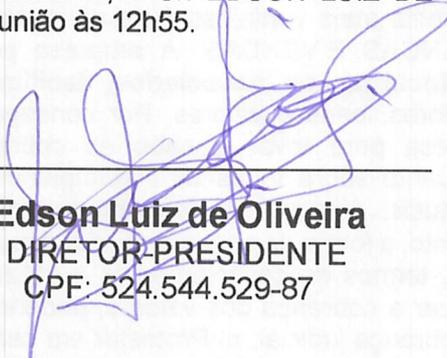
Após isso, foi aberta a palavra aos presentes e, após intenso debate, os associados aprovaram por unanimidade os itens d), e) e f), ficando a Diretoria encarregada de definir os detalhes da execução do serviço e formalizar os termos do contrato a ser celebrado com a Meridional Hotéis.

Ao final da assembleia, foi discutido o valor da Carteirinha Vip que será digital e **válida por 1 Ano** para acesso ao Clube Termas Solar do titular e seus dependentes, chegando ao valor fixo de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por pessoa.

Adicionalmente, foi apresentada uma solução inovadora, uma integração, que é a nova **Carteirinha Diamond**. Um cartão digital e válido por **1 (um) ano** que dá aos sócios, além do acesso ao Termas, o direito também a **10 (dez) diárias pagando o preço de diária econômicas** não acumulativas da Meridional Hotéis Clube. O valor da Carteirinha Diamond foi fixado em **R\$150,00 (cento e cinquenta reais)** por pessoa.

Sem mais deliberações, o Diretor-Presidente comunicou aos presentes que a pauta estava esgotada, franqueando a palavra para quem dela quisesse fazer uso. Como

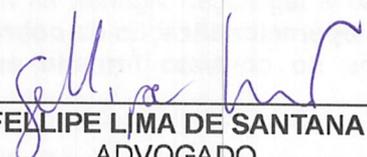
ninguém se manifestou, foi suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura da presente ata. Reaberta a reunião, o Diretor-Presidente determinou que a mesma fosse lida em voz alta. Em seguida eu, CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA PASSOS, secretário da reunião, diante da aprovação unânime dos assuntos em votação e nada mais havendo a tratar, lavrei esta Ata que segue assinada por mim, pelo patrono da Associação, Dr. FELLIPE LIMA DE SANTANA, OAB/DF nº 36.045 e pelo Diretor-Presidente, o Sr. EDSON LUIZ DE OLIVEIRA o qual declarou o encerramento da reunião às 12h55.



Edson Luiz de Oliveira
DIRETOR-PRESIDENTE
CPF: 524.544.529-87



Carlos Eduardo de Oliveira Passos
DIRETOR-SECRETÁRIO
CPF: 032.771.231-70



FELLIPE LIMA DE SANTANA
ADVOGADO
OAB/DF nº 36.045



**CARTÓRIO DO
2º OFÍCIO DE BRASÍLIA**

2º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Brasília
CRS 504 - Bloco A - Loja 7/8 - Asa Sul - Brasília - DF - CEP 70331-515
www.cartoriodebrasil.com.br - contato@cartoriodebrasil.com.br F: (61)3214-5900
Jesse Pereira Alves - Oficial Registrador

AVERBAÇÃO EM PESSOA JURÍDICA

Averbado as margens do registro nº 0000001912, livro nº A05,
folha nº , registrado em 13/02/2025.

Averbação nº 33.

Protocolo nº C0000138755.

Selo digital: TJDFT20250220006302OELN

Consulte o selo digital em www.tjdft.jus.br, ou aponte a câmera do seu celular para o QRCode ao lado.

