

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CHAMADA DE CAPITAL – PERGUNTAS E RESPOSTAS

Prezados Associados,

Com o objetivo de esclarecer as principais dúvidas apresentadas em grupos de WhatsApp e em conversas com os associados, o Presidente do Conselho Diretor e o Presidente da Comissão Executiva do Alphaville Graciosa Clube – AGC elaboraram este material com perguntas e respostas sobre a proposta de chamada de capital.

A iniciativa reafirma o compromisso da Diretoria com a transparência, o planejamento e a adequada aplicação dos recursos do Clube, especialmente em relação às reformas, à renovação e à modernização de espaços que fazem parte da rotina de muitas famílias associadas.

A Assembleia Geral Extraordinária terá início a partir de 1º de agosto de 2026 e encerramento em 08 de agosto de 2026. A participação de todos é muito importante para que o futuro dos espaços do Clube seja decidido de forma ampla, responsável e alinhada aos interesses da coletividade.

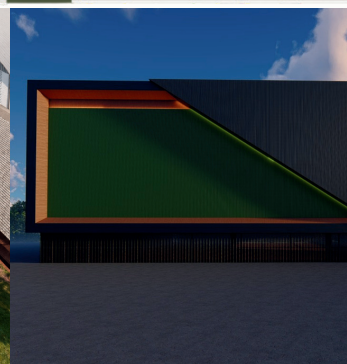
01 ACADEMIA, SAUNA E SPA



02 SALAS MULTIUSO



03 QUADRAS DE TÊNIS



04 PISCINAS (COMPLEXO AQUÁTICO)



05 MOBILIÁRIO BURACO 19



1. Qual é a razão das obras e quais são as prioridades?

Ao longo dos últimos anos, diversos espaços do Clube, construídos principalmente entre 2000 e 2001, passaram a exigir intervenções mais frequentes em razão do desgaste natural causado pelo tempo e do aumento expressivo do número de usuários.

Diante disso, a Diretoria propôs uma chamada de capital para modernização dos espaços. A proposta não se limita a reparos pontuais. O objetivo é promover uma atualização planejada dos ambientes, tornando-os mais seguros, modernos, funcionais e compatíveis com a utilização atual do Clube.

Entre os principais exemplos estão:

- Piscina externa: originalmente projetada para treinos e modalidades esportivas, hoje possui utilização predominantemente social. A estrutura apresenta sinais de desgaste, com necessidade recorrente de reparos, substituição de azulejos e correção de trincas e vazamentos.
- Academia: o espaço já não atende plenamente à demanda atual. Em determinados horários, há maior concentração de usuários, limitação no acompanhamento por personal trainers e insuficiência de equipamentos para a dinâmica de treinos. Além disso, equipamentos mais antigos tendem a exigir manutenção mais frequente.
- Sauna: os equipamentos e instalações atuais estão defasados e apresentam consumo de energia e custos operacionais superiores aos de soluções mais modernas.
- Salas multiuso: utilizadas para artes marciais, ginástica, dança, yoga, pilates e outras atividades, apresentam problemas que podem favorecer umidade, infiltrações e mofo. A criação de um espaço adequado para essas atividades é importante para proporcionar melhores condições de segurança, conforto e utilização pelos associados.
- Quadras cobertas de tênis: Como já é de conhecimento de todos os associados que praticam a modalidade, há alguns anos as quadras cobertas não cumprem sua função de possibilitar a prática da modalidade em dias chuvosos, já que a cobertura apresenta constantes infiltrações e uma manutenção extremamente custosa, pois não pode ser feita pela equipe de operações do próprio clube.

Diante desse cenário, a Diretoria avaliou que, em vez de realizar sucessivos reparos isolados, seria mais eficiente e vantajoso para a comunidade planejar a renovação integrada dos espaços, com melhor aproveitamento dos recursos e menor necessidade de intervenções emergenciais no futuro.

A ordem proposta considera, principalmente, o número de usuários beneficiados, a urgência das intervenções e a possibilidade de redução de custos pela execução coordenada das obras:

1. Centro Wellness, abrangendo Academia, Sauna e Spa;
2. Salas Multiuso;
3. Piscinas;
4. Quadras cobertas de tênis;
5. Mobiliário do Buraco 19, permitindo a utilização do espaço pelos associados mediante locação.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30

A aprovação da chamada de capital permitirá que o Clube avance de forma estruturada em um conjunto de melhorias que atenderá diferentes perfis de associados e contribuirá para a valorização e a qualidade de uso do patrimônio coletivo.

2. As obras serão realizadas todas ao mesmo tempo?

Não. As obras serão executadas de forma escalonada, embora algumas possam ocorrer simultaneamente. Essa estratégia permitirá melhor organização do cronograma, redução de custos e eventual aproveitamento conjunto de equipes, equipamentos e estruturas de apoio.

O cronograma preliminar é o seguinte:

- Centro Wellness: início previsto para novembro de 2026, com entrega estimada entre 10 e 12 meses;
- Salas Multiuso: início previsto para novembro de 2026, com entrega estimada entre 10 e 12 meses;
- Piscinas: início previsto para abril de 2027, com previsão de aproximadamente 8 meses de execução;
- Quadra coberta de tênis: início previsto para maio de 2027, com entrega estimada entre 8 e 10 meses;
- Buraco 19: início imediato, com previsão de aproximadamente 3 meses para aquisição e instalação do mobiliário.

A reforma das piscinas foi planejada preferencialmente para o outono e o inverno, período em que o espaço comumente já permanece fechado, com o objetivo de reduzir os impactos para os associados.

Durante as obras do Centro Wellness, a academia continuará funcionando normalmente. A sauna, por sua vez, será integralmente demolida para a construção de uma nova estrutura, sendo o único espaço que terá algum embaraço ao uso regular.

As datas poderão ser ajustadas conforme a conclusão dos projetos executivos, os processos de contratação, as condições técnicas e a evolução das obras.

3. Por que as obras não serão aprovadas separadamente?

A proposta foi estruturada como um conjunto porque as intervenções:

- Atendem diferentes grupos de associados e modalidades;
- Se complementam do ponto de vista de planejamento e utilização dos espaços;
- Envolvem áreas que precisarão de reformas ou melhorias em prazo relativamente próximo;
- Podem ter seus custos reduzidos com a contratação coordenada de equipes e estruturas de apoio;
- Permitem uma modernização mais coerente e integrada do Clube.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30

A aprovação conjunta também proporciona uma visão global do projeto e evita que o Clube precise realizar sucessivas chamadas ou processos isolados para intervenções que já fazem parte de uma mesma estratégia de renovação.

4. Como foram estimados os valores das obras?

Os valores foram estimados a partir de:

- Análise dos projetos e escopos preliminares;
- Pré-orçamentos de obras;
- Avaliação de intervenções semelhantes;
- Consultas e discussões com incorporadoras e construtoras;
- Participação de membros da Diretoria com formação e experiência na área de Engenharia;
- Apoio de integrantes da Comissão de Obras do Clube.

É importante esclarecer que os valores ainda são estimativos. O custo definitivo somente poderá ser estabelecido após a elaboração dos projetos executivos, o detalhamento dos serviços e a conclusão do processo de contratação.

Ainda assim, as estimativas foram elaboradas com base em parâmetros atuais do setor e foram dimensionadas para permitir a conclusão dos projetos previstos, observadas as condições técnicas e econômicas verificadas no momento da contratação.

5. O que ocorrerá caso os custos ultrapassem o valor arrecadado?

A proposta não prevê uma nova chamada de capital nem a manutenção da taxa extraordinária em razão de eventual aumento dos custos das obras.

Caso surjam despesas adicionais, elas serão tratadas dentro do planejamento financeiro do Clube e complementadas, conforme necessário, pelo orçamento anual destinado a obras e melhorias.

Essa diretriz oferece maior previsibilidade aos associados e reforça o compromisso de não criar uma nova cobrança extraordinária para concluir os projetos aprovados.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30

6. Haverá auditoria externa para acompanhar os custos?

Sim. As contas relacionadas às obras serão submetidas ao acompanhamento e à auditoria de uma controladoria externa, além dos mecanismos já existentes no Clube.

Também participarão do processo de análise e fiscalização:

- O Conselho Fiscal, eleito em Assembleia Geral Ordinária;
- A Diretoria Financeira;
- A empresa de auditoria independente que já acompanha as contas do Clube;
- Os órgãos e comissões internas competentes.

A combinação desses mecanismos tem como objetivo ampliar a segurança, a transparência e a rastreabilidade da aplicação dos recursos.

7. Por que o Clube não adota um Plano Diretor?

O Plano Diretor é normalmente utilizado como instrumento de planejamento de expansão e organização territorial de longo prazo, especialmente em cidades ou empreendimentos com possibilidade significativa de crescimento físico.

No caso do AGC, a maior parte das áreas disponíveis já é utilizada. Além disso, os projetos apresentados têm como foco principal a reforma, a modernização e a reorganização de espaços existentes, e não uma expansão territorial do Clube.

As Salas Multiuso serão implantadas para atender demandas que vêm sendo apresentadas pelos associados há vários anos, como espaços mais adequados para:

- Artes marciais;
- Ginástica;
- Yoga;
- Pilates;
- Dança;
- Outras modalidades esportivas;
- Atividades culturais, como clubes de leitura e aulas de música.

A nova edificação também contribuirá para atender uma necessidade que se tornou mais evidente após a abertura da nova portaria: a abertura de espaço para alimentação e apoio aos associados na região das quadras, que teve um incremento relevante de usuários.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30

Essas demandas foram se consolidando ao longo do tempo e, em alguns casos, são relativamente recentes. Por isso, a Diretoria optou por um planejamento específico para as obras ora propostas, preservando a capacidade de adaptação do Clube às necessidades atuais e futuras dos associados.

8. Como serão contratadas as empresas responsáveis pelas obras?

Para obras e reformas de maior porte, o Clube estabeleceu um procedimento de contratação baseado na modalidade de Carta Convite, com a participação de empresas que apresentem capacidade técnica e experiência compatíveis com os serviços.

O processo deverá seguir, em linhas gerais, as seguintes etapas:

1. Elaboração dos projetos, escopos e planilhas orçamentárias;
2. Encaminhamento de documentação padronizada às empresas convidadas;
3. Apresentação das propostas comerciais e técnicas;
4. Análise dos preços, documentos e condições oferecidas;
5. Avaliação da experiência e da capacidade técnica das empresas;
6. Visitas a obras realizadas, quando pertinente;
7. Escolha da proposta que apresente a melhor combinação entre técnica, segurança, prazo e preço;
8. Formalização da contratação e acompanhamento da execução.

A padronização das planilhas e dos escopos permitirá uma comparação mais objetiva entre as propostas e contribuirá para a busca da melhor relação entre qualidade e custo.

9. Haverá acompanhamento das obras e possibilidade de sugestões dos associados?

Sim. As obras serão acompanhadas pela Comissão de Obras e pela Comissão Executiva, dentro das respectivas responsabilidades.

A base dos projetos será preservada, pois foi analisada e aprovada pelo Conselho Diretor eleito, além dessa base estar vinculada à decisão da Assembleia Geral Extraordinária. Naturalmente, durante o desenvolvimento dos projetos executivos e da execução, poderão surgir sugestões ou necessidades de ajustes pontuais.

Os associados usuários poderão encaminhar suas contribuições aos diretores responsáveis. As sugestões serão avaliadas quanto à viabilidade técnica, financeira, operacional e ao impacto no cronograma, antes de eventual encaminhamento à Comissão de Obras.

Dessa forma, busca-se conciliar a preservação do planejamento aprovado com a possibilidade de aperfeiçoamentos responsáveis ao longo do processo.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30

10. Por que os projetos completos não foram disponibilizados diretamente aos associados?

Os projetos e os documentos complementares estão disponibilizados no site do Clube, incluindo informações relativas aos espaços e o Regimento Interno do Buraco 19.

Os associados poderão consultar os materiais disponíveis para conhecer os objetivos das intervenções, a destinação dos ambientes e as premissas consideradas para a execução das obras.

À medida que os projetos executivos forem concluídos e os contratos forem formalizados, novas informações poderão ser incorporadas aos canais oficiais do Clube, respeitados os procedimentos técnicos, administrativos e de contratação.

11. Como será feita a manutenção dos espaços após as obras? Haverá aumento da mensalidade?

A proposta não prevê aumento da mensalidade em razão das reformas e obras.

Além de melhorar a experiência de utilização, a modernização das instalações deverá contribuir para:

- Reduzir a frequência de reparos emergenciais;
- Diminuir gastos relacionados à manutenção de estruturas antigas;
- Melhorar a eficiência operacional;
- Reduzir o consumo de energia em equipamentos mais modernos;
- Proporcionar ambientes mais seguros, confortáveis e funcionais.

A manutenção futura continuará sendo realizada dentro do planejamento operacional e financeiro regular do Clube, como ocorre atualmente com os demais espaços.

12. Quando começará a cobrança da chamada de capital?

Caso a proposta seja aprovada, a emissão da primeira parcela está prevista para setembro de 2026, com vencimento em outubro de 2026.

As demais condições da chamada de capital deverão observar o que for aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária e comunicado oficialmente aos associados.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30

Considerações finais

A proposta de chamada de capital representa uma oportunidade de realizar, de maneira planejada e integrada, melhorias que há anos vêm sendo discutidas e solicitadas pelos associados.

A modernização dos espaços permitirá ao Clube:

- Atender melhor ao crescimento da utilização das instalações;
- Oferecer ambientes mais seguros, confortáveis e adequados;
- Reduzir a dependência de reparos emergenciais;
- Ampliar as possibilidades de atividades esportivas, sociais e culturais;
- Preservar e valorizar o patrimônio comum dos associados;
- Planejar os investimentos com maior eficiência e previsibilidade.

A Diretoria reconhece que uma decisão dessa importância deve ser tomada com responsabilidade e amplo acesso às informações. Por isso, convida todos os associados a participar da Assembleia Geral Extraordinária, analisar a proposta e contribuir para a construção do futuro do Alphaville Graciosa Clube.

ASSEMBLEIA DE CHAMADA DE CAPITAL

01 DE AGOSTO | 09H30