

ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO AGROVILLAGE SÃO LOURENÇO

CAPÍTULO 1. DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E FINALIDADES E FUNDAÇÃO

Art. 1º. A “**Associação Agrovillage São Lourenço**” é pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, constituída sob a forma de associação, com prazo de duração indeterminado, com sede na Estrada de Itu, 497/705 Bairro Varejão - Itu -SP, CEP 13.306-770 – São Paulo, regendo-se pelo presente Estatuto e legislação aplicável.

Artigo 2º. A **Associação Agrovillage São Lourenço** tem por objetivos:

- a) A Manutenção e conservação das matas nativas existentes na área, bem como a criação de área de reserva legal de mata atlântica combinada com outros biomas.
- b) A e manutenção de viveiros de mudas de espécies diversas e nativas para utilização pelos Associados em suas áreas de proteção ambiental.
- c) Elaborar projetos e diretrizes de plantio e manejo florestal para o desenvolvimento sustentável das áreas de proteção ambiental.
- d) A construção e manutenção de espaço de lazer aos associados em área comum a ser destinada no projeto do Empreendimento.
- e) Efetuar os serviços: i) de manutenção e limpeza das áreas comuns e das glebas vazias; ii) de vigilância da área do projeto e da portaria; iii) de conservação das cercas de divisa;
- f) Zelar pela obediência às normas constantes do “Regulamento das Restrições da Associação **Agrovillage São Lourenço**;
- g) desenvolver e implantar Planos e Projetos de Revitalização do Residencial, compreendendo investimentos, reformas e obras novas que modernizem e/ou introduzam melhorias aos serviços prestados pela Associação;
- h) Aprovar as plantas de edificações a serem construídas pelos associados em seus terrenos relativas ao empreendimento “Agrovillage São Lourenço” as quais devem seguir as diretrizes do Regulamento Interno.

Art. 3o. Para realização de suas finalidades, a Associação poderá firmar convênios, contratos, termos de parceria, termos de cooperação ou outros instrumentos jurídicos com pessoas físicas ou jurídicas de direito privado de direito público nacionais ou estrangeiras.

Art.4º. Todos os projetos a serem introduzidos no empreendimento ou modificados tem que sempre estar voltados a sustentabilidade ambiental.

Art.5º. Atuar subsidiariamente em quaisquer questões ou reivindicações de interesse geral da coletividade dos associados junto às autoridades públicas ou órgãos e associações competentes, sem vínculo obrigacional de qualquer natureza com os associados quanto ao êxito ou resultado de tal atuação.

Art. 6º. O prazo de duração da presente Associação é indeterminado.

Art. 7º. A Associação é fundada pela empresa **ALFACON ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob no.52.019.973/0001-76, no CNPJ sob no. 52.019.973/0001-76, com endereço na Alameda Rio Negro, no. 161 9º. Andar, Alphaville Empresarial CEP 06454-000, por seu representante legal, **FABIO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, RG 38056756-SSP-SP e CPF 003.666.458-89, com domicílio na Alameda Rio Negro, no. 161 9º. Andar, Alphaville Empresarial CEP 06454-000.

CAPÍTULO 2. DOS ASSOCIADOS

Art. 8º. São associados, em caráter compulsório, por força dos títulos aquisitivos, todos os proprietários, promissários e cessionários de direitos de domínio útil sobre as glebas localizados no empreendimento “**Agrovillage São Lourenço**”, matrícula de no. 055077 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itu.

Art. 9º. Os direitos e deveres dos associados serão reconhecidos na proporção das glebas que possuem em relação à planta original do empreendimento, correspondente a 21 (vinte e um) associados.

Art. 10º. Os Associados, não respondem subsidiária ou solidariamente pelas obrigações da associação, nem podem utilizar seus símbolos ou falar em seu nome, salvo se expressamente autorizados.

Art. 11º. Os associados ingressarão no quadro social, obrigatória e automaticamente, mediante a aquisição de gleba no empreendimento, submetendo-se, desde então, às disposições deste Estatuto Social.

Art. 12o. A qualidade de associado é transferível, automaticamente, por sub-rogação dos direitos e deveres a todos aqueles que se tornarem titulares de direitos sobre os imóveis localizados no empreendimento **Associação Agrovillage São Lourenço**, em quaisquer das modalidades enumeradas no “caput”, ou por qualquer outro meio legal de sucessão de direito.

CAPÍTULO 3. DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Art. 13º. São direitos dos Associados:

- a) Participar das reuniões da Assembleia Geral, com direito de voz e voto;
- b) Candidatar-se e assumir cargos eletivos na Associação desde que esteja em pleno gozo de seus direitos civis e quites com suas obrigações estatutárias;
- c) Requerer a convocação das Assembleias, na forma deste Estatuto;
- d) Frequentar a sede e áreas comuns da Associação bem como tomar conhecimento dos projetos e dos trabalhos em desenvolvimento;
- e) Ter acesso às atas da Assembleia de Associados e prestação de contas da Associação;
- f) Os direitos elencados no “caput” deste artigo são vedados ao associado em débito com suas obrigações perante a Associação;
- g) Os direitos do associado, no caso de pessoa jurídica, serão exercidos pelo seu representante legal. A representação legal deverá ser comprovada pela apresentação do Contrato Social, Ata de Assembleia e Estatuto Social, ou por procuração com poderes para votar e ser votado, em relação a quaisquer órgãos da Associação. A procuração, lavrada por instrumento particular com firma reconhecida, deve ser outorgada há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Geral em que se pretenda exercer a representação legal.

Art. 14. Os direitos do associado, no caso de pessoa física, serão exercidos por qualquer e apenas um dos proprietários do imóvel cadastrado na Associação, inexistindo preferência por qualquer um deles, podendo ainda ser exercidos por seu representante legal, o qual deverá:

- a) ser associado da Associação Agrovillage São Lourenço;
- b) ser maior de dezoito (18) anos;
- c) representar somente os interesses de até outros dois (2) associados.

Art. 15º. Na hipótese de alguma das glebas localizadas na Associação Agrovillage São Lourenço, serem objeto de doação com cláusula de reserva de usufruto, poderão exercer os direitos de associado, indistintamente, o nú-proprietário (donatário) ou o usufrutuário (doador), desde que devidamente cadastrados na Associação.

Art. 16º. A representação legal do associado deverá ser comprovada no ato, mediante procuração com fins específicos, a qual poderá constituir-se de

instrumento particular com firma reconhecida ou de instrumento público, observando-se que, independentemente da forma do mandato, os procuradores deverão ter sido constituídos há menos de um (1) ano.

Art. 17º. Somente serão reconhecidos como associados aptos ao exercício do direito de voto, os proprietários cadastrados na Associação mediante a apresentação de documentos hábeis a tal fim. Qualquer transferência de propriedade não transcrita no cadastro da Associação será inoperante em relação a referidos direitos.

Art. 18º. Somente poderão ser eleitos para os cargos previstos neste Estatuto os associados pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, devidamente cadastrados na Associação, e os representantes legais dos associados pessoas jurídicas, devidamente cadastrados na Associação.

Art. 19º. Ao associado pessoa jurídica somente é atribuída a faculdade de votar, ficando o direito de ser votado restrito aos associados pessoas físicas e aos representantes legais dos associados pessoas jurídicas.

Art. 20º. Os direitos do associado casado, ou convivente por união estável na conformidade da lei civil, poderão ser exercidos por qualquer um dos cônjuges ou conviventes, sem distinção, assegurando-se-lhe o direito de participar das assembleias gerais, votar e ser votado, salvo quando o imóvel constituir bem privativo de um dos cônjuges ou conviventes, situação em que todos os direitos somente serão exercidos pelo cônjuge ou convivente titular do imóvel.

Art. 21º. A Associação poderá adotar cadastro específico do estado civil do associado mediante transcrição dos dados da certidão competente, na situação de casamento, ou do instrumento particular registrado ou escritura pública, na hipótese de convivência.

Art. 22º. Os associados pessoas físicas ou jurídicas, proprietários de dois ou mais lotes, é vedado participar concomitantemente com seu coproprietário na Diretoria Executiva.

Art. 23º. O representante legal do associado pessoa jurídica perderá automaticamente o cargo para o qual tiver sido eleito nas seguintes hipóteses:

- a) se desligue, ou seja desligado do associado pessoa jurídica;
- b) seja revogada a sua procuração; ou
- c) pelo término do prazo de validade da procuração, sem que tenha sido renovada com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência.

Art. 24º. Não há direitos e obrigações recíprocos entre associados e perante a Associação todos têm iguais direitos, sem categorias com vantagens especiais.

Art. 25º. São deveres dos associados:

- a) Participar das reuniões da Assembleia Geral;
- b) Cumprir o presente Estatuto, e o Regimento Interno da Associação;
- c) Auxiliar a Associação na manutenção das áreas de reserva ambiental, permitindo o acesso dos colaboradores para realização dos serviços de plantio e manutenção da área.
- d) O Associado se preferir não utilizar os serviços da Associação poderá por sua conta efetuar o plantio e manutenção dentro de sua área ambiental, desde que siga os projetos e diretrizes estabelecidas.
- e) Pagar as contribuições mensais estipuladas pela Associação para sua manutenção e das áreas comuns a serem fixadas na Assembleia Geral.
- f) Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio da Associação;
- g) Observar o “Regulamento de Convivência de Associados e Moradores” que venha a ser aprovado pelo Conselho de Administração, objetivando manter a qualidade de vida, o uso normal da propriedade, a boa vizinhança e a cordialidade nas relações entre associados e/ou vizinhos do empreendimento.

CAPÍTULO 4. DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS DA ASSOCIAÇÃO

Art.26º. São órgãos administrativos da Associação: a Assembleia Geral, a Diretoria e o Conselho Administrativo e Fiscal

Art. 27º. Em relação aos integrantes dos órgãos administrativos da Associação:

- a) não serão remunerados seja a que título for sendo-lhes expressamente vedado o recebimento de qualquer lucro, gratificação, bonificação ou vantagem;
- b) não poderão participar de mais de um órgão administrativo simultaneamente;
- c) perderá o mandato o integrante que faltar 3 (três) reuniões consecutivas ou mais de 5 (cinco) alternadas, sem motivo justificado, sendo em qualquer destas hipóteses o seu cargo declarado vago;
- d) não podem delegar o exercício da função de titular de órgãos administrativos da Associação;

Art. 28º. Os mandatos terão duração de 2 (dois) anos, permitida uma recondução;

Art. 29. A Assembleia Geral, órgão superior de administração da entidade, será constituída por todos os sócios em pleno gozo dos seus direitos estatutários.

Art. 30. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente da Associação, que terá o voto de qualidade em caso de empate nas votações.

Art. 31º. Anualmente, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício financeiro, deverá haver uma Assembleia Geral ordinária, convocada pelo Presidente, para examinar e aprovar:

a) A prestação de contas da Diretoria, e os relatórios anuais e circunstanciados das atividades e da situação econômico-financeira da Associação;

b) O orçamento anual, e o programa de trabalho elaborado pela Diretoria.

Art. 32º. Além das atribuições previstas no artigo anterior, cabe à Assembleia Geral:

a) eleger e dar posse aos integrantes da Diretoria e do Conselho Fiscal;

b) aprovar o Regimento Interno e outros atos normativos propostos pela Diretoria;

c) sugerir à Diretoria as providências que julgar necessárias ao interesse da Associação;

d) deliberar sobre a conveniência da aquisição, alienação ou oneração de bens pertencentes à Associação;

e) autorizar a realização de acordos, contratos e convênios que constituam ônus, obrigações e compromissos para a Associação;

f) decidir sobre reforma do presente estatuto;

g) deliberar sobre a extinção da Associação;

Art. 33º. A Assembleia Geral se reunirá extraordinariamente quando convocada:

a) pelo Presidente da Associação;

b) por 1/5 (um quinto) dos associados;

c) pela Diretoria;

d) Pelo Conselho Administrativo e Fiscal;

Art. 34º. A convocação das reuniões ordinárias ou extraordinárias será feita com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante email aos associados, contendo a pauta dos assuntos a serem tratados.

Art. 35. A Assembleia Geral, poderá ser realizada de forma híbrida (presencial e telepresencial) e se instalará em primeira convocação com a presença de mais da metade dos associados em pleno gozo dos seus direitos estatutários e, em segunda convocação, quinze minutos depois, com qualquer número de associados.

Art. 36º. As deliberações da Assembleia Geral, salvo casos expressos em Lei e no presente Estatuto, dar-se-ão pela maioria simples de votos dos associados presentes e em pleno gozo dos seus direitos estatutários, sendo o voto individual, podendo haver voto por procuração.

Art. 37º. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente pelo seu substituto ou por outro membro do Conselho por ele designado, cabendo ao Presidente da Assembleia indicar o Secretário da mesma. Nos casos de impedimento do Presidente, caberá à Assembleia escolher, por critério por ela definido, a quem caberá a Presidência.

Art. 38º. Compete ao Presidente da Assembleia dirigir e manter a ordem dos trabalhos, desempatar as votações nominais e proclamar as decisões do Plenário.

Art.39. É vedado ao associado em débito com suas obrigações para com a Associação o direito de voto nas Assembleias Gerais.

Art. 40º. É permitido o voto por procuração, a qual deverá ser apresentada em seu original com firma reconhecida.

Art.41º. O quorum mínimo para a abertura das reuniões será, em primeira convocação, de metade mais um dos componentes da Assembleia Geral e, em segunda convocação, trinta minutos após, com pelo menos 1/3 (um terço) dos Associados.

Art. 42º. O quorum de deliberação será de 2/3 (dois terços) da Assembleia Geral, em reunião extraordinária, para as seguintes hipóteses:

- a) alteração do estatuto;
- b) alienação de bens imóveis e gravação de ônus reais sobre os mesmos;
- c) extinção da Associação.

Art. 43º. A diretoria é composta do Presidente da Associação, Vice Presidente, Secretário, diretor administrativo e financeiro, diretor jurídico e Diretor ambiental. Ocorrendo vaga entre os integrantes da diretoria, a Assembleia Geral se reunirá no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vacância, para eleger o novo integrante.

Art.44°. Cabe à Diretoria:

- a) elaborar e executar o programa anual de atividades;
- b) elaborar e apresentar à Assembleia Geral o relatório anual e o respectivo demonstrativo de resultado do exercício findo;
- c) elaborar o orçamento de receitas e despesas para o exercício seguinte;
- d) elaborar os Regimentos Internos dos departamentos;
- e) contratar e demitir funcionários.

Art. 46. O Conselho Fiscal, órgão de controle interno, é composto de 03 (três) integrantes efetivos e 03 (três) suplentes sendo que o mandato do Conselho Fiscal será coincidente com o mandato da Diretoria;

Art. 47°. O Conselho Fiscal reunir-se-á ordinariamente a cada 06 (seis) meses e extraordinariamente sempre que necessário ou quando convocado pela Assembleia Geral ou pela Diretoria;

Arto. 48°. Ocorrendo vaga em qualquer cargo de integrante efetivo do Conselho Fiscal, caberá ao respectivo suplente substituí-lo até o fim e a Assembleia Geral se reunirá no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vacância, para eleger novo integrante.

Art.49°. São atribuições do Conselho Fiscal:

- a) examinar, sem restrições, a todo tempo, os livros contábeis e quaisquer outros documentos da Associação;
- b) fiscalizar os atos da Diretoria e verificar o cumprimento dos seus deveres legais, estatutários e regimentais;
- c) comunicar à Assembleia Geral erros, fraudes ou delitos que descobrir, sugerindo providências úteis à regularização da Associação;

CAPÍTULO 5. DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 50°. A administração da Associação será exercida por pessoa física ou jurídica na forma determinada pela Assembleia.

Art. 51°. São competências da administração da associação:

- a) Convocar e instalar as Assembleias Gerais;
- b) Cumprir e fazer cumprir o Estatuto, o Regimento Interno, as decisões da Assembleia Geral;
- c) Elaborar, modificar e aprovar o Regimento Interno da Associação;
- d) Coordenar a elaboração do planejamento anual e seu respectivo orçamento;

- e) Elaborar e aprovar novos programas e projetos relativos ao fim da Associação;
- f) Supervisionar a execução dos serviços e programas implementados e os orçamentos anuais, dos programas e projetos;
- g) Garantir que a Associação obtenha recursos adequados e suficientes e que o sejam utilizados com eficiência e transparência;
- h) Apresentar à Assembleia Geral o relatório de atividades, balanço financeiro e prestação de contas anuais da administração;

CAPÍTULO 6. DA RECEITA E PATRIMÔNIO

Art. 52º. O patrimônio da Associação será constituído por bens móveis, imóveis, veículos, semoventes que pertençam a área.

Art.53º. Os bens e recursos da Associação serão usados exclusivamente na realização de suas finalidades, não podendo ser utilizado pelos associados para fins pessoais.

Art.54º. Constituem receita da Associação:

- a) As contribuições mensais e extraordinárias dos associados;
- b) Contribuições de pessoas físicas e jurídicas;
- c) Doações, legados e heranças;
- d) Auxílios, contribuições e subvenções de entidades ou diretamente da união, estado, município ou autarquia;
- e) Rendas em seu favor constituído por terceiros;
- f) Receita de prestação de serviços;
- g) Receitas da organização de cursos, palestras e similares
- h) receitas de comercialização de produtos, inclusive mudas e sementes nativas;
- i) Receitas de produção;
- j) Valores recebidos por termos de parceria, convênios e contratos firmados com o poder público para financiamento de projetos na sua área de atuação;
- k) Contratos e acordos firmados com empresas e agências nacionais e internacionais;

CAPÍTULO 7. DAS PROIBIÇÕES

Art.55º. Considerando o objeto e finalidades da Associação, é expressamente vedado aos Associados efetuar o desmembramento, e/ou loteamento de sua gleba, bem como a realização de atividades comerciais dentro da respectiva área, cuja utilização fica restrita para os fins especificados no presente estatuto e Regulamento Interno.

CAPÍTULO 8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56º. A Obtenção de crédito de qualquer natureza junto às instituições financeiras, e instituições de gravame sobre os bens da Associação é atribuição exclusiva de decisão a ser tomada pela Assembleia Geral Extraordinária.

Art. 57º. No caso de violação estatutária ou comportamento contrário à conservação da natureza, considerados justa causa, poderão ser impostas as penas de advertência, suspensão de utilização das áreas comuns pelo prazo de até 90 dias e multa que não poderá ser superior ao valor de 03 taxas mensais.

Art. 58º. Não haverá distribuição de lucros, patrimônio, eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio auferidos mediante o exercício de suas atividades entre os associados, empregados, colaboradores ou doadores.

Art. 59. A Associação adotará práticas de gestão administrativa, necessárias e suficientes, a manutenção das áreas de reservas legais e áreas comuns a serem desenvolvidas.

Itu ,19 de novembro de 2021.

ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLAGE SÃO LOURENÇO