

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVOS

A ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA- FAZENDA BOA VISTA, doravante designada neste Estatuto simplesmente ASSOCIAÇÃO, com sede e foro nesta cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, na estrada para torreões, s/n, distrito de Torreões, será regida pelas disposições do Código Civil Brasileiro, por posteriores alterações e por este Estatuto:

Art. 1º - A Associação tem duração por prazo indeterminado.

Art. 2º - As unidades (**Granjas ou Lotes**) que compõem esta Associação **são as unidades situadas nas Fase 1 (UM), Fase 2 (DOIS) e Fase 3 (TRÊS) que têm como finalidade única e exclusivamente residenciais, e atividades rurais sem fins lucrativos, sendo expressamente vedado o seu uso para estabelecimentos comerciais, industriais ou escritórios, bem como a toda atividade empresarial e/ou que vise comercialização de qualquer produto, exceto as unidades situadas na Estrada Municipal (Estrada Municipal que dá acesso aos Distritos de Torreões e Humaitá), estrada o qual atravessa o Granjeamento Recanto da Cachoeira.**

Art. 3º - Os associados utilizarão suas frações de terreno, assim como as partes comuns livremente, desde que não infrinjam as normas deste **Estatuto e do Regimento Interno desta Associação.**

Art. 4º - A Associação tem por objetivos:

- A) Promover o conagraçamento e estimular a solidariedade entre os associados;
- B) Defender os interesses comuns dos associados perante órgãos público, privados ou terceiros;
- C) Estabelecer e fazer cumprir as normas que regulam as atividades de interesse comum;
- D) Propiciar a realização de melhoramentos de interesse comum;
- E) Prestar serviços necessários à conservação e manutenção de toda a área;
- F) Preservar a área ambiental pertencente à Associação;
- G) Zelar e conservar as vias de acesso e áreas comuns;
- H) Fiscalizar o cumprimento das imposições urbanísticas ou rurais vigentes, zelando por sua manutenção;
- I) Colaborar com os poderes públicos e junto a eles pleitear quanto aos interesses e necessidades comuns;
- J) Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento das exigências e disposições da Cláusula Segunda do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural em Comum;
- K) Fazer cumprir o Regimento Interno desta Associação.

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

CAPÍTULO II

DO ASSOCIADO:

Art. 5º - Será considerado associado apenas e exclusivamente o Proprietário ou Promitente Comprador de uma ou mais fração ideal de terreno do imóvel;

§ 1º - O imóvel rural que contar com mais de um proprietário ou titular de direito sobre ele só terá direito a um voto nas deliberações sociais;

§ 2º - O proprietário que possuir de 01 (um) a 05 (cinco) imóveis rurais terá direito a apenas 01 (um) voto nas deliberações; o proprietário que possuir de 06 (seis) a 10 (dez) imóveis rurais terá direito a 02 (dois) votos nas deliberações. Desta forma a cada cinco imóveis rurais terá direito a mais 01 (um) voto como único associado nas deliberações;

§ 3º - O associado menor de 18 anos participará das Assembléias Gerais e das Deliberações Sociais devidamente assistido ou representado por seu Representante Legal.

Art. 6º - A exclusão do associado dar-se-á por:

- A) Não cumprimento de suas obrigações financeiras para com a Associação;
- B) Atitude ou procedimento incompatível com os objetivos descritos no Regimento Interno;
- C) Ter rescindido seu contrato de compra e venda de imóvel;

§ 1º - Os associados responderão pelas obrigações e encargos assumidos até a data em que deixarem de ser proprietários do imóvel;

§ 2º - A exclusão com fundamento nas letras “A” e “B” deste artigo dependerá de decisão da Assembléia Geral, com o único e exclusivo motivo de votar sobre o assunto, convocada pelo Presidente e Conselho Fiscal, sendo este assunto tido, para todos os efeitos, como relevante assunto de interesse coletivo dos associados;

§ 3º - A exclusão do associado como membro efetivo não o desobriga da participação nos ônus dos serviços necessários à conservação, manutenção e melhoramento da área, exclusivamente os definidos na Cláusula Segunda do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda do associado, mas retira do proprietário os direitos previstos nas alíneas “C”, segunda parte, e “D” do artigo 7º. deste Estatuto.

CAPÍTULO III

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

DOS DIREITO E DOS DEVERES DO ASSOCIADO:

Art. 7º - Além de outros expressamente outorgados por este Estatuto, são Direitos e Deveres dos associados e respectivos cônjuges:

- A) Participar das atividades da Associação;
- B) Comparecer e tomar parte nos trabalhos e Deliberações das Assembléias Gerais dos associados;
- C) Votar e ser votado na forma deste Estatuto;
- D) Participar de comissões ou grupos de trabalho específicos;
- E) Encaminhar por escrito ao Presidente reclamações, críticas e sugestões relacionadas com os objetivos da entidade;
- F) Participar da partilha do acervo social em caso de dissolução do contrato;

Parágrafo Único: Para o exercício dos Direitos e Deveres declinados nos itens “C” e “F” deste artigo 7º, a participação do cônjuge será sempre exercida de forma mútua mas a presença de um dos cônjuges exclui a participação do outro.

Art. 8º - Constitui obrigação precípua de todos, por si e seus dependentes herdeiros ou sucessores, observar as disposições expressas nesse Estatuto e no Regimento Interno da Associação.

Art. 9º - Cada associado estará obrigado ao pagamento da Contribuição Mensal e demais despesas que incidem sobre o seu imóvel, fixada anualmente pela Assembléia Geral, em função do orçamento aprovado para custeio das despesas ordinárias e extraordinárias.

Art. 10 – São despesas ordinárias da Associação as concernentes à limpeza e conservação e ajardinamento das ruas e áreas comuns, à segurança, as oriundas de despesas da contabilidade da Associação, serviços e assessoria jurídica, bem como as que comporão o fundo de reservas;

§ 1º - O valor do Fundo de Reservas será correspondente a 10% (dez por cento) do valor da Contribuição Mensal;

§ 2º - Os serviços de limpeza, ajardinamento, conservação e segurança poderão ser terceirizados por empresa especializada e idônea;

§ 3º - O serviços de assessoria jurídica e de contabilidade, necessariamente serão terceirizados;

§ 4º Regras referentes à contratação de serviços terceirizados serão tratadas no Regimento Interno da Associação.

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

Art. 11 – A Associação cobrará de cada associado, por fração ideal de terreno, as despesas necessárias ao cumprimento das obrigações **expressas nas Cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de imóvel Rural e nos Anexos Contratuais.**

Art. 12 – Caso a Contribuição Mensal não venha a ser quitada na data prevista, o associado estará sujeito a pagá-la acrescida de juros legais mensais e multa de **10% (dez por cento)**, **com** prejuízo de sua inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, bem como no cartório de protestos e à execução fiscal, nos termos da Lei;

Parágrafo Único – O associado em mora de qualquer pagamento à Associação, compreendendo principal, multa e juros legais, não poderá exercer os direitos definidos nas alíneas “B”, “C”, e “F” do Artigo 7º. No caso do item “F”, deverá ser procedido o acerto entre o quinhão que lhe compete na partilha e o valor global por ele devido.

Art. 13 – Os associados responderão proporcionalmente a quantidade de fração ideal de terrenos rurais pelas obrigações da Associação.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO:

Art. 14 – A administração da Associação será regida pela:

- A) Assembléia Geral;
- B) Estatuto da Associação;
- C) Regimento Interno.

DA ASSEMBLÉIA GERAL:

Art. 15 – A Assembléia Geral é o órgão supremo da direção e administração da Associação e é constituída pela reunião dos associados, no pleno gozo dos Direitos e Deveres estatutários;

Parágrafo Único: A Assembléia Geral será convocada:

- A) Ordinariamente, de 2 (dois) em 2 (dois) anos, no primeiro trimestre, a fim de eleger e empossar o Presidente, o Vice-Presidente, bem como os membros do Conselho fiscal;
- B) Extraordinariamente, quando houver necessidade de deliberar sobre relevantes assuntos de interesses coletivos dos associados;
- I - A convocação da Assembléia Geral será feita ordinariamente pelo Presidente e, extraordinariamente:

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

I.I - Pelo Presidente, quando à pedido, por escrito e fundamentado de pelo menos 1/5 (um quinto) dos associados;

I.II - Pela maioria dos membros do Conselho fiscal, quando verificar irregularidades na administração da Associação, caso em que deverá fundamentá-las por escrito;

I.III – Por 1/3 (um terço) dos associados, que deverão justificar o pedido em requerimento com exposição clara e objetiva, com base em norma legal ou estatutária.

Art. 16 – A convocação da Assembléia Geral será feita de maneira inequívoca, a todos os associados, dela constando a ordem do dia e quando for o caso, colocando os documentos necessários à disposição dos associados para exame prévio, através de carta endereçada aos mesmos com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Art. 17 – A Assembléia Geral somente será instalada, em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta, isto é, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos associados e, em segunda convocação, meia hora após, com qualquer número dos presentes.

Art. 18 – As deliberações da Assembléia Geral serão por maioria simples de votos dos presentes, cabendo o voto para cada associado de acordo com o § 2º do artigo 5º, no capítulo II. Todavia, não será admitido maioria simples nos seguintes casos:

§ 1º No caso de dissolução da Associação o quorum mínimo exigível será sempre de 80% (oitenta por cento) dos associados, em duas reuniões distintas e consecutivas da Assembléia Geral extraordinária convocada único e especificamente para este fim no qual serão necessário 4/5 dos votos dos presentes para a aprovação deste ato;

§ 2º - No caso de destituição dos poderes estabelecidos – Presidente e/ou Conselho Fiscal – será exigido sempre o quorum mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos associados, em duas reuniões distintas e consecutivas da Assembléia Geral extraordinária convocada única e exclusivamente para este fim no qual serão necessários 2/3 dos votos dos presentes para a aprovação deste ato. Em sendo aprovada a destituição do Presidente, assume interinamente o Vice-Presidente que marcará em trinta dias nova Assembléia Geral para a escolha de novo Presidente podendo o próprio Vice-Presidente se candidatar ao cargo. Em sendo destituído o Conselho Fiscal, o Presidente deverá marcar nova Assembléia Geral para a escolha de novo Conselho fiscal.

§ 3º - No caso de reformulação do Estatuto, a Assembléia Geral só será instalada com a presença da maioria absoluta dos associados, sendo possível instalá-la em segunda chamada. Neste caso será necessário nova convocação de Assembléia Geral caso em que, desta feita, respeita-se os ditames do Art. 17;

§ 4º - No caso de reformulação do Regimento Interno, a Assembléia Geral será instalada com a presença da maioria absoluta dos associados em primeira chamada, **ou com qualquer número de associados na segunda chamada, meia-hora após o horário estipulado para a primeira chamada.** A aprovação das alterações requer

**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO
RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA**

aprovação de 1/3 (um terço) dos presentes;

§ 5º - Os associados poderão se fazer representar, desde que por procuração **com assinatura reconhecida em cartório**, sendo certo que cada associado poderá representar, no máximo 3 (três) outros.

DO PRESIDENTE E DO VICE-PRESIDENTE:

Art. 19 – A administração será feita pelo Presidente e pelo Vice-Presidente, devidamente eleitos em Assembléia Geral;

§ 1º - A administração, exercida pelo Presidente, poderá ser auxiliada ou assessorada pelo Conselho Fiscal;

§ 2º - O Presidente assumirá o cargo tão logo seja eleito;

§ 3º - O Presidente, o Vice-Presidente e o Conselho Fiscal exercerão o mandato por 2 (dois) anos;

§ 4º - Não poderão ser eleitos para o mesmo cargo por mais de duas vezes consecutivas qualquer associado a qualquer dos cargos acima descritos.

Art. 20 – Compete ao Presidente:

- A) Convocar a Assembléia Geral ordinária, conforme Art. 15, parágrafo único, alínea “A”;
- B) Convocar extraordinariamente a Assembléia Geral, conforme Art. 15, parágrafo único, alínea “B”, respeitando os itens I e I.I;
- C) Definir e administrar as diretrizes gerais da Associação visando sempre o pleno alcance de seus objetivos
- D) Prestar contas, anualmente ou em períodos menores, se solicitados, bem como submeter o novo orçamento à aprovação do Conselho Fiscal;
- E) Encaminhar ao Conselho Fiscal o balanço anual da Associação e seus anexos, com antecedência de 30 (trinta) dias ao prazo fixado na alínea “C” do Art. 32 deste Estatuto;
- F) Cumprir e fazer cumprir todas as normas descritas neste Estatuto e no Regimento Interno da Associação.

Art. 21 – Compete ainda ao Presidente:

- A) Praticar todos os atos de administração e de gestão necessários ao perfeito funcionamento da Associação;
- B) Representar a Associação ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários a esta representação, assinando todos os documentos que envolverem responsabilidades para a Associação e outorgando procuração com poderes expressos;
- C) Presidir as reuniões ordinárias e extraordinárias, gerir as finanças, orientar e

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

fiscalizar a contabilidade, assinar contrato de prestação de serviços de empresa especializada para com a Associação, providenciar a elaboração do Balanço Anual, bem como praticar todos os atos administrativos inerentes ao bom funcionamento da Associação.

Art. 22 – Os associados não respondem pessoalmente pelas obrigações contraídas pela Associação quando esta praticar atos de gestão fraudulenta. Por tais atos responderão os administradores da Associação que os praticarem. Todavia, os associados são responsáveis, outrossim, pelos prejuízos que causarem à Associação em virtude de infração ao Estatuto.

Art. 23 – Todas as deliberações da Assembléia Geral deverão ser registradas em atas e transcritas em livro próprio.

Art. 24 – Casos omissos serão resolvidos pela Associação, depois de consultado o Conselho Fiscal.

Art. 25 – Compete ao Vice-Presidente:

- A) auxiliar o Presidente em suas funções, quando por esse solicitado;**
- B) substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos.**

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL:

Art. 26 – O Conselho fiscal é constituído por 03 (três) membros, eleitos pela Assembléia Geral.

Art. 27 – Em caso de impedimento coletivo do Conselho Fiscal, o Presidente convocará imediatamente Assembléia Geral extraordinária para a eleição de novo Conselho Fiscal.

Art. 28 – O Conselho Fiscal poderá ter um Presidente eleito entre os seus membros.

Art. 29 – O Conselho Fiscal se reunirá por convocação de seu Presidente, ou a quem de direito o substituir, através de correspondência registrada, com antecedência de 15 (quinze) dias à data da reunião;

Parágrafo Único – o Conselho Fiscal reunir-se-á extraordinariamente sempre que solicitado pelo Presidente da Associação.

Art. 30 – Compete ao Conselho Fiscal:

- A) Examinar livros, documentos, balancetes e demais peças contábeis da Associação, formulando ao contador as indagações que considerar convenientes ao seu esclarecimento e, após ouvir o Presidente da Associação, registrar semestralmente os fatos em livro de atas;

**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO
RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA**

- B) Comunicar ao Presidente da Associação qualquer irregularidade que venha a observar, que seja ou possa vir a ser prejudicial ou lesiva aos interesses da Associação, bem como qualquer violação da Lei, Estatuto ou Regimento Interno, sugerindo as providências a serem tomadas em cada caso;
- C) Apresentar ao Presidente da Associação, 30 (trinta) dias antes da Assembléia Geral ordinária, seu relatório e parecer sobre o balanço anual da Associação e seus anexos relativos ao período anterior, especificando as análises procedidas, além de oferecer um resumo de suas próprias atividades durante o exercício objeto de fiscalização;
- D) Apreçar o plano de contas elaborado pelo Presidente da Associação;
- E) Opinar sobre a proposta orçamentária e qualquer plano de obra;
- F) Emitir parecer ao Presidente da Associação sobre os balancetes e demonstrativos financeiros.

Art. 31 – Compete ao 1º Secretário:

- a) Superintender os serviços de secretaria, mantendo-os em dia;
- b) Lavrar e ler as atas das reuniões da Diretoria;
- c) Redigir e assinar as convocações, avisos e correspondência da Associação.

Art. 32 – Compete ao 2º Secretário:

Auxiliar o 1º Secretário no desempenho de suas atribuições e substituí-lo nos seus impedimentos e faltas.

Art. 33 - Compete ao 1º Tesoureiro:

- a) Superintender os serviços gerais da Tesouraria;
- b) Ter, sob sua guarda e responsabilidade, os bens e valores sociais;
- c) Assinar, com o Presidente, os cheques bancários e demais documentos que impliquem responsabilidade financeira para a Associação;
- d) promover a arrecadação e a escrituração da receita e da despesa;
- e) organizar os balancetes, para apresentá-los nas reuniões mensais da Diretoria;
- f) organizar, anualmente, o balanço patrimonial e financeiro da Associação, com demonstração da receita e despesa, para a aprovação da Assembléia Geral Ordinária, com parecer do Conselho Fiscal.

Art. 34 - Compete ao 2º Tesoureiro:

Auxiliar o 1º Tesoureiro no desempenho de suas atribuições e substituí-lo nos seus impedimentos e faltas.

**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS GRANJEIROS DO GRANJEAMENTO
RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA**

CAPÍTULO VI

DOS BENS

Art. 35 – A Associação não possui bens na data de sua constituição.

CAPÍTULO VII

DO EXERCÍCIO SOCIAL

Art. 36 – O exercício social da Associação encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que deverá ser apresentado o competente Balanço e demais Demonstrativos Financeiros, conforme determina a Lei;

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES LEGAIS:

Art. 37 – Fica eleito o Foro da Comarca de Juiz de Fora – MG, para dirimir quaisquer casos omissos do presente Estatuto.