

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE
26/MARÇO/2022**

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA

Aos vinte e seis dias do mês de março de dois mil e vinte e dois, **em segunda convocação às 09h30**, presencialmente na Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP, onde se localiza a sede da Associação, reuniram-se em **Assembléia Geral Extraordinária** os associados da Associação dos Amigos de Guaratuba, que por si ou por procuradores, assinaram a lista de presença, tudo em conformidade com o Edital de Convocação, devidamente publicado no Jornal Folha de S.Paulo, na data de 10/03/2022, enviado por carta registrado aos associados e também fixado na sede da Associação. Para a presidência dos trabalhos, foi **ELEITO PELA UNANIMIDADE DE VOTOS DOS PRESENTES**, Sérgio Melhem Protta, o qual convidou a mim, Noemi Felipe Sales, da Administradora BBZ, para secretariar, não havendo nenhuma objeção dos presentes. O Presidente esclareceu que como era esperada a presença de muitos associados, resultado do sucesso das “rodas de conversa” realizadas pela Comissão do TAC com os proprietários de lotes e casas, para facilitar a apuração e controle da votação, e como medida de maior agilidade no resultado e transparência, foi contratada a empresa *Megavote* para acompanhar todas as votações, por meio de sistema de “votação eletrônica” por controle entregue a cada um dos associados, que continham o peso 5 para casa e peso 1 para lote, em conformidade ao estabelecido no Estatuto Social. Informou ainda que após cada votação, qualquer associado poderia comparecer à mesa para que todos pudessem conferir a lisura da votação. Após todos os esclarecimentos acima, o Presidente determinou o início da Ordem do Dia, que contempla a análise e votação das seguintes matérias:

1. Esclarecimentos da Comissão do TAC sobre o andamento dos trabalhos, bem como da obtenção dos orçamentos para estimativa do custo a ser gasto;
2. Deliberação sobre a necessidade de aprovação de verba suplementar para a contratação de advogado e assistente técnico (“perito”) para atuação junto ao Inquérito Civil 139/14 instaurado pelo Ministério Público; e,
3. **Deliberação sobre as bases comerciais da proposta a ser apresentada ao Ministério Público para celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (“TAC”). Caso seja aprovada a proposta, a concessão de suficientes poderes para a Comissão do TAC poder definir o valor, a forma e a data de início da cobrança de taxa extra dos associados.**

Em atendimento ao **item 1 do Edital de Convocação**, o Presidente cedeu a palavra ao Dr. Alexandre O. Jorge, do escritório Pinheiro Neto Advogados, que embora não estivesse presente, por meio da plataforma *Zoom* fez uma breve explanação a todos sobre o andamento da ação civil pública. Em continuidade, cedeu a palavra a um dos coordenadores da Comissão do TAC, Márcio Calil, para fazer a apresentação do minucioso e criterioso trabalho elaborado pela Comissão (43 *slides*), que contempla a sugestão de proposta do TAC, para avaliação e aprovação dos associados em Assembleia. **O Presidente solicitou que toda essa apresentação fosse disponibilizada na próxima segunda feira (28/03) no site da Associação, bem como da Administradora BBZ, como medida de transparência.** Auxiliaram na apresentação desse trabalho outro membro da Comissão, Ricardo Negrão, e o outro coordenador, Osvaldo Souza. Após a apresentação de aproximadamente 01h30, o Presidente concedeu o período de aproximadamente 01h30 para perguntas.

Marco Antônio Lara pediu para ficar consignado em Ata, a sua opinião de que o reconhecimento pelo tempo empenhado, não pode servir de argumento para aprovação. Solicitou, ainda, para ficar consignado as seguintes indagações: Se depois de firmado o TAC, o Ministério Público poderia questionar o surgimento de outros itens de questões ambiental? Se seria legal impedir o terreno inadimplente de construir antes de quitar a dívida com a Associação? O que aconteceria caso a Associação não conseguisse obter R\$ 2.000.000 da recuperação da inadimplência? Se os valores serão fixos, se não haverá correção e se os valores de rateio apresentados hoje serão teto da negociação com o MP? Como ficam as ruas que não serão pavimentadas? Os motivos de não se utilizar técnicos, peritos e advogados da CETESB e da Prefeitura de Bertioga? Se nesses 07 anos foi conseguido apenas uma conversa com o MP? Onde e como ficam as verbas indefinidas como a taxa de êxito do Pinheiro Neto Advogados, custos adicionais de reuniões com o MP por parte da empresa IGNEM e serviços complementares, estudos e projetos de recuperação? Se continuarem as construções não poderiam surgir novas questões ambientais, como insuficiência de água e aumento do despejo de fossas, produção e coleta de lixo e dejetos? Se o êxito não seria nos livrar do problema o quanto antes? Se proprietários de lotes inadimplentes votam hoje?

Foram prestados os seguintes esclarecimentos: Depois de firmado o TAC, em tese o MP poderia questionar outros itens que possam surgir no futuro que não foram contemplados no acordo do TAC, por isso é fundamental um advogado experiente para discutir e redigir as cláusulas do TAC com o MP. O associado inadimplente, devido à sua situação de inadimplência, poderia ser excluído do TAC pela Associação. Porém, a Comissão do TAC

propôs a inclusão desse inadimplente, condicionado a obrigação de quitar a dívida antes de construir sua casa, sendo a Assembleia soberana para decidir a esse respeito. Na eventualidade da Associação não obter o valor de R\$ 2.000.000 da recuperação da inadimplência e venda de lotes, deve ser convocada nova AGE para discussão e deliberação a respeito. Para os valores não ficarem defasados e refletirem o real custo, devem ser corrigidos, pois a proposta a ser encaminhada ao MP contempla um cronograma físico-financeiro de execução em 10 anos. Os valores de rateio apresentados nessa ocasião não representam o teto do MP, pois são valores de uma proposta da AAG, sendo que na hipótese de contra-proposta do MP deverá ser convocada outra AGE para discussão e deliberação a respeito. A proposta da Comissão é a pavimentação (bloquetes) das ruas que foram apresentadas no estudo realizado, sendo a Assembleia soberana para decidir a respeito. A Associação e a Comissão do TAC entendem que a AAG é melhor representada na defesa dos seus interesses por técnicos, “peritos” e advogados contratados, sendo a Assembleia soberana para decidir a respeito. Somente a partir de 2018 o MP passou a aceitar conversar sobre eventual TAC, lembrando que tivemos o período da pandemia do COVID-19 com o fechamento de Fóruns e do MP. As verbas “indefinidas” (custos adicionais da empresa IGNEM, serviços complementares, estudos e projetos) devem ser objetos de negociação, sendo importante esclarecer que o contrato do Pinheiro Neto Advogados contempla valor sobre o êxito (não seria indefinido). Não temos como esclarecer dúvidas que poderiam (ou não) ocorrer no futuro. Usualmente o êxito é definido pelo advogado contratado, lembrando que o contrato do Pinheiro Neto Advogados contempla um valor a ser pago em caso de acordo feito pela Associação. Os proprietários de lotes inadimplentes não podem votar nessa e em nenhuma Assembleia.

Edson Cavallari solicitou para ficar consignado em Ata, a sua opinião: Com a aprovação do TAC, pelo MP, deverá ser recolhido procurações dos associados que concordarem com a implantação do TAC, sendo certo que essas procurações devem ser firmadas pelos associados aderentes, com o competente reconhecimento de firma, além da comprovação de propriedade de lote e/ou casa. Com a formalização das procurações os aderentes assumirão de forma individual a responsabilidade pelo cumprimento do TAC. Fica impugnada a “VOTAÇÃO POR MAIORIA SIMPLES”, pois conforme o determinado pelo MP, existe a obrigação da individualização através de procuração com poderes específicos para a aprovação do TAC. Com a outorga da procuração para aderir o TAC, a responsabilidade do proprietário do imóvel é evidente, inclusive responsabilização no seu CPF. O não cumprimento do TAC, acarretará o prosseguimento da Ação Civil Pública, sendo que a adesão é facultativa. A não anuência ao TAC, implicará em isenção do pagamento de taxas,

despesas, ou qualquer custo a ele inerentes. Conforme estabelece as fls. 1523 e seguintes do Inquérito Civil 139/2014 deve ser entregue a proposta aprovada na Assembleia para a análise do CAEX, sendo aprovada a proposta deverá ser designada uma nova assembleia para apresentar os resultados.

Em atendimento ao **item 2 do Edital de Convocação** – Deliberação sobre a necessidade de aprovação de verba suplementar para a contratação de advogado e assistente técnico (“perito”) para atuação junto ao Inquérito Civil 139/14 instaurado pelo Ministério Público.

Colocado em votação pelo Presidente o item acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (69,3%) A VERBA SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$ 846.500,00 (OITOCENTOS E QUARENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS) QUE DEVERÁ SER ASSUMIDA PELO “CAIXA” DA ASSOCIAÇÃO, PARA A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO E ASSISTENTE TÉCNICO (“PERITO”)**. Para a viabilidade deste item, necessária a aprovação do reajuste da taxa associativa contemplada na previsão orçamentária (R\$ 647,00 casa e R\$ 323,50 lote).

Em atendimento ao **item 3 do Edital de Convocação**, o Presidente colocou em votação a **Deliberação sobre as bases comerciais da proposta a ser apresentada ao Ministério Público para celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (“TAC”)**.

RECAPITULANDO - PROPOSTAS DE TAC

Item	OPÇÃO 1	OPÇÃO 2
Pavimentação	Rotatórias e Ruas Principais Faixa de 6 metros R\$ 6,0 milhões Rateio: - AAG: R\$ 2,0 milhões* - Associados: R\$ 4.102 em 120 parcelas mensais de R\$ 34,19	Rotatórias, Ruas Principais e Secundárias Faixa de 6 metros R\$ 8,6 milhões Rateio: - AAG: R\$ 2,0 milhões* - Associados: R\$ 6.787 em 120 parcelas mensais de R\$ 56,56
Esgoto	Manter atuais fossas das casas. Novas casas com fossas biodigestoras Se vier a rede de esgoto da Sabesp, todos desativarão as fossas e se conectarão.	
Compensação Ambiental	Ofertar R\$ 500.000,00 como benfeitoria a ser realizada (destinação será ratificada em AGE após a redação final do TAC). Rateio: parcela única de R\$ 393,08 para as casas e R\$ 604,96 para os lotes	
Inadimplentes	Serão incluídos no TAC, entretanto não poderão construir até que sua dívida com a Associação seja QUITADA	

*recursos obrigatoriamente vindos de recuperação de inadimplência e lucro na venda de metade dos lotes da AAG.

Abaixo, seguem as deliberações feitas em atendimento ao **item 3 do Edital de Convocação**.

VOTAÇÃO 1: Você aprova que esta Proposta de TAC seja apresentada ao MP?

1. Aprovo
2. Não aprovo

Colocado em votação pelo Presidente o item acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (93,4%) A PROPOSTA DO TAC A SER APRESENTADA AO MINISTÉRIO PÚBLICO.**

Em que pesem os diversos esclarecimentos no sentido que o segundo parágrafo do **Item 3 do Edital de Convocação – Caso seja aprovada a proposta, a concessão de suficientes poderes para a Comissão do TAC poder definir o valor, a forma e a data de início da cobrança de taxa extra dos associados** – não é um “cheque em branco”, mas sim uma autonomia para a Comissão do TAC poder implementar o deliberado na Assembleia, como alguns associados ainda tinham dúvidas da abrangência desse segundo parágrafo, o Presidente colocou em votação para EXCLUIR ou MANTER o segundo parágrafo.

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (73,7%) MANTER O SEGUNDO PARÁGRAFO DO ITEM 3 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO.** A Comissão do TAC tem autonomia para definir assuntos relacionados à deliberação assemblear que sejam necessários para implementar a decisão da Assembleia (como, por exemplo, o índice de correção monetária das parcelas dos rateios).

RTDCPJ Santos
Registro nº

69414

VOTAÇÃO 2: Escolha uma das opções de pavimentação:

1. Opção 1 (com pavimento de R\$ 6,0 milhões)
2. Opção 2 (com pavimento de R\$ 8,6 milhões)

Colocado em votação pelo Presidente o item acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (56,5%) A PAVIMENTAÇÃO DE R\$ 8,6 MILHÕES A SER EXECUTADA EM BLOQUETES.**

VOTAÇÃO 3: Você concorda com os rateios propostos?

- Compensação: parcela única de R\$ 393,08 (casas) e R\$ 604,96 (lotes)
- Pavimentação:
- Opção 2 = R\$ 6.787 (120 parcelas de R\$ 56,56)

1. Concordo
2. Não concordo

Colocado em votação pelo Presidente o item acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (92,8%) OS RATEIOS PROPOSTOS: (i) COMPENSAÇÃO AMBIENTAL PARCELA ÚNICA DE R\$ 393,08 PARA CASA E R\$ 604,96 PARA LOTE; (ii) PAVIMENTAÇÃO COM BLOQUETES O VALOR DE R\$ 6.787,00 EM 120 PARCELAS MENSAIS DE R\$ 56,56 PARA CASA E LOTE.** O rateio acima deverá ser implementado no mês subsequente a **APROVAÇÃO DO TAC** junto ao Ministério Público (no momento, não deve ser feita a cobrança da taxa extra, pois trata-se apenas de uma PROPOSTA da AAG)

RTDCPJ Santos
Registro nº

69414

VOTAÇÃO 4: Escolha do Escritório Jurídico

1. Augusto Rossini (\$3.000/mês + êxito de \$90.000)
2. CGM - Paula Chacur (\$65.000 + êxito de \$120.000)
3. Francisco Prado (\$30.000 fixo + êxito de \$220.000 a 320.000)

Colocado em votação pelo Presidente o item acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (93,4%) A CONTRATAÇÃO DO ESCRITÓRIO JURÍDICO DO DR. AUGUSTO ROSSINI (EX PROMOTOR DE JUSTIÇA) NO VALOR MENSAL DE R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS) ACRESCIDOS DE R\$ 90.000,00 (NOVENTA MIL REAIS) DE ÊXITO.**

VOTAÇÃO 5: Escolha do Perito Técnico

1. IGNEM (\$137.248 + \$12.000 de análise dos processos)
2. CPEA (\$151.558; não faz análise dos processos)

Colocado em votação pelo Presidente o item acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES (97,2%) A CONTRATAÇÃO DA EMPRESA DE CONSULTORIA IGNEM PARA ASSISTENTE TÉCNICO (“PERITO TÉCNICO”) PELO VALOR DE R\$ 137.248,00 (CENTO E TRINTA E SETE MIL E DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS, ACRESCIDOS DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) DA ANÁLISE DOS PROCESSOS.** A Comissão do TAC deverá tratar com a IGNEM sobre o valor hora contemplado na proposta para participação em reuniões, com o objetivo de tentar excluir esse valor ou até mesmo estabelecer um limite (“pacote fechado de horas”).

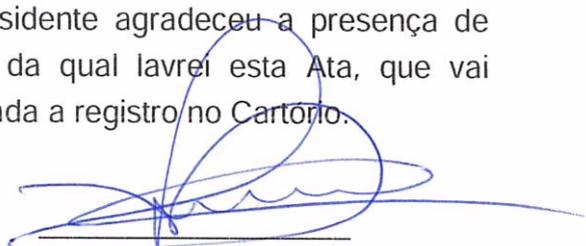
RTDCPJ Santos
Registro nº

69414

Como ninguém mais fez uso da palavra, o Presidente agradeceu a presença de todos e ENCERROU a Assembléia às 13h10, da qual lavrei esta Ata, que vai assinada por mim e pelo Presidente, que será levada a registro no Cartório.



Sérgio Melhem Protta
Presidente



Noemi Felipe Sales
Secretária

RTDCPJ Santos
Registro nº

69414



Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas - Comarca de Santos - Estado de São Paulo

Oficial: Marcelo da Costa Alvarenga

Avenida Ana Costa, 146, sala 909

(0XX13) 3216-2146 - oficial@rtdsantos.com.br - Horário das 10:00 às 17:00

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 69.414 de 19/04/2022

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 50 (cinquenta) páginas, foi apresentado em 06/04/2022, o qual foi protocolado sob nº 87.033, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 69.414 e averbado no registro nº 69.413 de 19/04/2022 no Livro de Registro A deste Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santos - SP, na presente data.

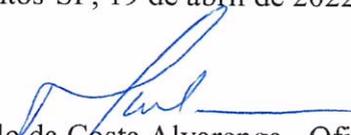
Apresentante: RICARDO ARANTES PIRES

Natureza:

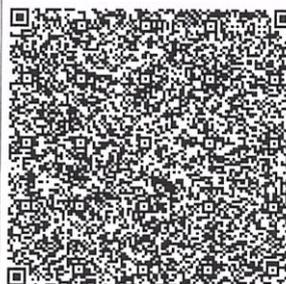
ARQUIVAMENTO

***Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.**

Santos-SP, 19 de abril de 2022


Marcelo da Costa Alvarenga - Oficial
(ASSINADO ELETRONICAMENTE)
002.429.497-70

Emolumentos	Estado	Ipesp	RegistroCivil	TribunaldeJustiça
RS 334,49	RS 95,37	RS 65,51	RS 17,84	RS 22,80
MinistérioPúblico	ISS	Condução	OutrasDespesas	Total
RS 16,23	RS 6,68	RS 0,00	RS 0,00	RS 558,92



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1211454PJEE000004648FA221