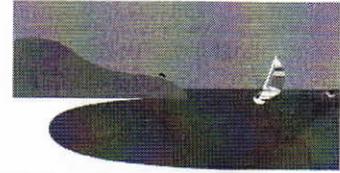




Associação dos Amigos de Guaratuba

CNPJ 52.250.859/0001-52
Ata da Assembléia Geral Ordinária
realizada em 31.03.2019

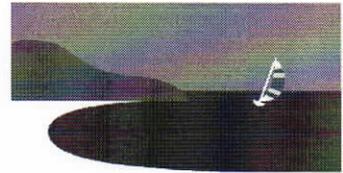
No **trigésimo primeiro dia** do mês de **março** do ano de **dois e dezenove**, atendendo ao Edital de Convocação feito pelo presidente do Conselho Diretor, Ibrahim Ali Kassem, publicado no Jornal O Estado de São Paulo em 13 de março de 2019, enviado individualmente a cada associado por carta registrada, publicado no Site e na Sede da Associação, reuniram-se na sede social da Associação dos Amigos de Guaratuba, situada à Rodovia Manuel Hypólito Rego, Km 203, no município de Bertiooga, Estado de São Paulo, os Proprietários e Compromissários compradores de imóveis no Residencial Guaratuba (Loteamento Guaratuba II), para a realização da **Assembléia Geral Ordinária**. A Assembléia teve início em 2ª convocação, uma vez que não houve quorum para instalação em primeira convocação. Presidindo a assembléia, o Presidente do Conselho Diretor Ibrahim Ali Kassem deu início aos trabalhos com a leitura do Edital de Convocação, cuja ordem do dia constava a análise e votação das seguintes matérias: **1- Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativo ao exercício de 2018; 2- Proposta Orçamentária para o exercício de 2019; 3- Eleição dos Membros para o Conselho Diretor biênio 2019/2020; 4 – Eleição dos Membros para o Conselho Fiscal biênio 2019/2020; 5 - Outros assuntos de interesse social**. Na seqüência, convidou os associados Wady Cury e Marcio Calil para compor a mesa dos trabalhos e Rosângela A Codo para secretariar a Assembleia. Em seguida abrindo o primeiro item da pauta **1- Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativo ao exercício de 2018**, o Presidente da mesa passou a palavra para o associado Wady Cury para a leitura do Relatório, o associado Wady Cury cumprimentou e agradeceu a presença de todos e sugeriu iniciar a leitura do Relatório à partir da Prestação de Contas no Demonstrativo do Realizado já que todos receberam o material para a reunião com quinze dias de antecedência, não havendo dúvidas ou manifestações contrárias passou a leitura detalhada de todas as contas, bem como, da notas explicativas de valores e itens que se destacaram em cada conta; passou a palavra para o Dr Francisco Brito para explanação dos itens que compõem a conta de Despesas Extraordinárias decorrentes de ações promovidas por associado contra a Associação, com a palavra o Dr Francisco Brito informou que das três ações propostas pelo Sr Edson Cavallari, duas já foram julgadas improcedentes; que nas ações o Sr Edson Cavallari buscava acesso a documentos que já haviam sido anteriormente disponibilizados aos associados e que, portanto, não havia necessidade de pedido judicial; o Sr Edson Cavallari também representou denúncia contra a Associação no Ministério Público sobre possível irregularidade na venda de lotes de propriedade da Associação, como o acordo que adjudicou os lotes foi homologado judicialmente, bem como, houve expedição em Juízo de carta de adjudicação de cada um dos lotes em favor da Associação, o processo foi arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público; devolvendo a palavra à mesa foram prestados esclarecimentos a respeito dos processos administrativos que tramitam na Prefeitura Municipal de Bertiooga, também decorrentes de denúncia do mesmo associado, a Associação prestou todos os esclarecimentos à Municipalidade e apresentou todos os documentos necessários para esclarecimento de cada uma das denúncias; relativamente à renovação da outorga do DAEE para captação de água a mesma foi concedida e foi publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 22 de março de 2019; respondendo aos questionamentos dos Associados presentes sobre ressarcimento dos custos incorridos pela Associação em suas defesas judiciais e nos processos administrativos, foi esclarecido pela mesa que ao término de cada processo a Associação vai apurar todos os valores gastos (despesas e honorários), avaliar as medidas cabíveis e a possibilidade de ressarcimento desses valores aos cofres da Associação, incluídos os custos incorridos desde o início das ações e já apresentados nas assembleias de anos anteriores; após o final da leitura do Demonstrativo do Realizado, o associado Wady Cury informou que as contas foram aprovadas pelo Conselho Fiscal e passou a leitura da conclusão do Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas da Associação relativas ao exercício de 2018, o documento informa que todas as recomendações foram devidamente atendidas, Conclusão – Texto do parecer do Conselho Fiscal: "Baseados na análise da documentação e relatórios disponibilizados, o Conselho Fiscal concluiu pela aprovação das contas da Associação Amigos de Guaratuba, com as devidas recomendações, referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018", o documento está assinado pelos Conselheiros Fiscais Bendito José de Oliveira, Iaroslau Sessak e Silvério das Neves; foram respondidas todas as questões dos associados, as quais destacamos: ao associado Luiz Rapyo (Xb01), sobre lotes recebidos em dação em pagamento, foi explicado que os lotes recebidos como dação em pagamento citados no relatório referem-se a acordos realizados em ações de cobrança, mas nenhum deles especificamente em decorrência de falta de pagamento de taxas



Associação dos Amigos de Guaratuba

associativas por razão da ação civil pública; também ao associado Luiz Rapyo (Xb01) foi respondido que a contratação de auditoria independente foi tema da Assembleia Geral Extraordinária realizada em novembro de 2017, na reunião foram apresentados orçamentos de três empresas, sendo duas dentro das quadros maiores do Brasil e uma entre as dez maiores; com custos entre 29.000,00 a 150.000/200.000,00/ano, e que naquela Assembleia Extraordinária os presentes entenderam que não seria necessário esse custo, uma vez que a associação já possui Conselho Fiscal; retomado nesta assembleia de 2019 o tema (contratação ou não de auditoria externa), após os debates decidiram os presentes convocar nova Assembleia Geral Extraordinária para rediscutir a contratação ou não de uma auditoria externa, para o que a Administração colherá, por ocasião dessa futura Assembleia Extraordinária, novas propostas de empresas de auditoria; ; concluindo esse tema o associado Marcio Calil informou que mesmo o assunto tendo sido pauta de Assembleia Extraordinária no passado, que não aprovou a contratação de auditoria externa, o mesmo tema poderá ser colocado novamente em pauta em nova Assembleia Extraordinária, uma vez que se trata de assunto de interesse da Associação e que uma auditoria externa além de conferir as contas da administração também poderá contribuir nos controles e procedimentos internos, com recomendações técnicas; em seguida o item Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativo ao exercício de 2018 foi colocado em votação e **aprovado pela maioria absoluta de votos**; Passando para o segundo item da pauta ; **2- Proposta Orçamentária para o exercício de 2019**, o associado Wady Cury procedeu a leitura detalhada do Demonstrativo das Contas da Previsão de gastos para o exercício de 2019, incluindo as notas explicativas para as contas e corrigindo a previsão de custo, média mensal para a conta Conservação e Manutenção, item 1.14 Manutenção de Ruas, de R\$ 223,00 para R\$ 2.332,00, valor total gasto desse item em 2018 e, com isso, alterando também o **valor/gasto total mensal de R\$ R\$ 285.633,00 para R\$ 287.742,00** para as contas ordinárias; a proposta prevê gasto com nas Despesas com Investimentos de Infraestrutura no valor total de R\$ 287.000,00; passando a proposta para a cobertura dos gastos orçados para o exercício de 2019, que fundamentada na emissão de 847 boletos, sendo 424 para residências e 423 para lotes, complementada com a Recuperação de Créditos e Rendimento de Aplicações Financeiras, propõe o reajuste de aproximadamente 5% no valor das contribuições mensais dos Associados, , passando o valor mensal para R\$ 488,00 para residências/obras e R\$ 244,00 para lotes; após a leitura a mesa respondeu todas as perguntas dos associados, as quais destacamos: em resposta ao associado Wilson (Nb07) foi dito que está disponibilizado no site da Associação o Demonstrativo do Resultado, na exatidão da apresentação na Assembleia da Previsão Orçamentária para o exercício e que o Demonstrativo é encaminhado por email junto com os boletos trimestralmente; foi informado que não existe ação trabalhista em tramite no momento; ao associado Luiz Rapyo (Xb01), que sugere uma alteração no Estatuto da Associação para que passe a contemplar no Estatuto que residências e terrenos tenham o mesmo número de votos nas deliberações sociais, quando o Estatuto prevê atualmente que cada residência confere direito a 4 votos e cada lote confere direito a 1 voto; foi esclarecido ao Associado, pela mesa, que todos os serviços da Associação são disponibilizados para todos os associados, com residências ou apenas com lote não edificado e que a solicitação de qualquer alteração no Estatuto Social depende de Assembleia Geral Extraordinária convocada exclusivamente para esse fim e lembrou ainda que, para a instalação e deliberações dessa natureza é exigida presença de 2/3 (dois terços) no mínimo do total de votos dos associados adimplentes em primeira convocação e 1/3 no mínimo do total de votos dos associados adimplentes em segunda convocação e que uma Assembleia Geral Extraordinária para reforma dos Estatutos Sociais poderá ser convocada para discussão e votação desse assunto, lembrando que em breve a Associação já deverá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a Ação Civil Pública e poderá, na mesma data, aproveitar as convocações e presenças dos Associados para discutir e deliberar esses temas, cada qual em sua Assembleia; o associado Fernando Tomás (Yb07) sugeriu que seja analisado um histórico de presenças em Assembleias nos últimos 5 anos antes de convocar Assembleia Extraordinária para reforma de Estatuto Social, a fim de se evitar o alto custo gasto com a convocação de Assembleia e lembrou que todos os investimentos e melhorias no Residencial são realizados para todos os associados, independente da implantação de residência no lote e pediu ponderação a todos para tratar do assunto; ao associado Paulo (Nf06) foi respondido que são realizados três tipos de análises de água, quinzenal, mensal e semestralmente; que contamos com um policial militar como apoio de portaria e que se faz necessária a perfuração de poço artesiano porque a Associação possui autorização limitada para captação de água na serra e com a construção de novas residências demandará maior quantidade de água e que a perfuração de poço é a única alternativa, mas que a obra dependerá ainda de consulta ao Ministério Público, em razão da Ação Civil Pública hoje existente; em seguida a Proposta Orçamentária para o exercício de 2019 foi colocada em votação e **aprovada pela maioria absoluta de votos**; em seguida foi colocado em votação o reajuste proposto

CARTÓRIO DE REGISTRO
de Imóveis
de São Paulo



Associação dos Amigos de Guaratuba

para cobertura dos gastos, além da complementação com a recuperação de créditos e rendimento de aplicações financeiras, o reajuste foi **aprovado pela maioria absoluta de votos e as taxas/contribuições mensais para o período de abril/2019 à março/2020 serão de R\$ 488,00 para residência/obras e R\$ 244,00 para lotes**; dando prosseguimento a reunião, passou-se ao terceiro item da pauta **3- Eleição dos Membros para o Conselho Diretor biênio 2019/2020**; o presidente da mesa passou a identificação dos associados integrantes da chapa única para eleição do Conselho Diretor, são eles:

Membros Efetivos – Marcio Alberto Steinbruch (Yd01), Silvestre da Costa (Xm04), Ricardo Arantes Pires (Oh08), Ricardo José Petry Balladi (Nd01), Ronaldo Berbare Albuquerque Parente (Xc04) e **Membros Suplentes** – Nilson Edson Castello (Ud06), José Antonio Frezza (Xh10), Renato Palaia Lazzari (Us08), Eduardo Fontão de Almeida (Im01) e Luiz Batista de Alvarenga (Uh09); o presidente da mesa colocou em votação a Eleição dos Membros para o Conselho Diretor biênio 2019/2020, sendo **aprovada pela maioria absoluta de votos**; na sequência passou para o quarto item da pauta **4 – Eleição dos Membros para o Conselho Fiscal biênio 2019/2020**, o presidente da mesa passou a identificação dos associados integrantes da chapa única para eleição do Conselho Fiscal, são eles: **Membros Efetivos** - Benedito José de Oliveira (Xl06), Iaroslau Sessak Junior (Xh05), Silvério das Neves (Im10) e **Membros Suplentes** – Luiz Sergio Russo (Uh06), Claudio de Oliveira Dick (Uc07), Carlos Alberto Pinto (N01), colocada a Eleição dos Membros para o Conselho Fiscal biênio 2019/2020 em votação, **aprovada pela maioria absoluta de votos**; passando para o último item da pauta **5 - Outros assuntos de interesse social**, o associado Wady Cury pediu a palavra para voltar ao tema, que embora tenha sido tratado durante a aprovação das contas do exercício de 2018, se faz necessário registrar em assuntos de interesse social, que a assembleia aprovou que a Diretoria Executiva tome as providências necessárias no âmbito judicial para recuperação dos gastos com o judiciário nas ações propostas pelo Associado Sr Edson Cavallari apresentadas nesta Assembleia e outras que por ventura surgirem e solicitou a manifestação dos presentes, que **aprovaram por maioria absoluta de votos que a Diretoria Executiva tome todas as providências para a recuperação dos valores gastos**; passando a palavra ao associado Marcio Calil que iniciou a explanação sobre a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público em dezembro de 2014, que tem como objetivo proibir a supressão de vegetação no Loteamento Guaratuba, foi deferida na ocasião uma liminar impedindo as licenças pela Prefeitura Municipal de Bertioga e pela CETESB, que permitissem desmatamentos de lotes, a Associação que não foi incluída na ação como ré, mas por sofrer diretamente os efeitos da ação, com autorização da Assembleia de 2015 contratou os Escritórios Milaré (emissão de parecer) e Pinheiro Neto Advogados (para advogar na causa) e ingressou em juízo para defender os direitos dos associados na liberação dos lotes, ao longo do processo a Prefeitura Municipal de Bertioga, a CETESB e a Associação se manifestaram e apresentaram suas defesas; a Associação contratou no último ano a Dra Karina Pucci e a Empresa Itaiti Ambiental para estudos ambientais, consultoria jurídica quanto a regularização ambiental do loteamento e apresentação desses estudos ao Ministério Público com o objetivo de uma possível celebração de TAC – Termo de Ajustamento de Conduta que coloque fim ao processo judicial; os temas principais da Ação Civil Pública do Guaratuba são: para os lotes do lado praia, a questão dos 300m da preamar, a Associação esta usando como fundamentos (i) uma portaria da CETESB que informa não existir restinga no litoral norte de São Paulo e a (ii) superveniência do novo Código Florestal que revogou a portaria do Ibama, mas que o Ministério Público ainda resiste a esses fundamentos da Associação por conta desses temas estarem judicializados em uma outra Ação Civil Pública, que tramita na Comarca de Caraguatatuba que na esfera Federal, e atualmente está em grau de recurso no Tribunal Regional Federal, o Ministério Público aguarda o desfecho dessa outra Ação Civil Pública para formar opinião sobre a questão dos lotes próximos à praia e sua regularização ambiental - e para os lotes do lado serra, o fundamento da Ação Civil Pública do Guaratuba é a zona de amortecimento do Parque Estadual da Restinga de Bertioga com perímetro de 2 km, onde está localizado o Loteamento Guaratuba que segundo a tese do Ministério Público oferece risco de impactar o parque com o desmatamento de lotes no Loteamento; informou que um dos argumentos usados pela Associação é que o Parque Estadual da Restinga foi criado em 2010, quando o Loteamento já estava implantando há aproximadamente 30 anos e com grau de preservação altíssimo de áreas verdes e preservação ambiental e que não se podia prever à época a instalação do Parque Estadual da Restinga de Bertioga, de forma que como o loteamento é preexistente ao Parque ele não pode ser afetado ; o Ministério Público instaurou também (além da Ação Civil Pública) um inquérito civil para averiguar as licenças do Loteamento Guaratuba desde a sua constituição (há 30 anos atrás); a matéria objeto desse inquérito civil não é exclusiva do loteamento Guaratuba, uma vez que a maioria dos loteamentos do litoral norte e parte do litoral sul fazem parte dessa averiguação do Ministério Público; nesse inquérito civil o Ministério Público investiga também o sistema de drenagem, o agregado



Associação dos Amigos de Guaratuba

siderúrgico utilizado para pavimentação e a questão das fossas sépticas no Loteamento Guaratuba, a Associação esteve em Santos em reunião com o Ministério Público e prestou todos os esclarecimentos sobre o sistema de drenagem do Loteamento, também foi feito um novo levantamento topográfico demonstrando que, o que está construído atende ao que foi aprovado à época da implantação do loteamento e está dentro das limitações do Loteamento; sobre o agregado siderúrgico foram apresentados ao Ministério Público laudos da Usiminas, demonstrando a ausência de risco do agregado siderúrgico; que a empresa Itaiti Ambiental (contratada pela Associação) está preparando um laudo para contrapor o laudo técnico do Ministério Público sobre cada um desses itens, inclusive esclarecendo o elevado índice de cobertura da biomassa existente no Loteamento Guaratuba, que é muito maior que os índices de outros loteamentos da região; o associado Marcio Calil informou a Associação não procurou antes o Ministério Público porque houve mudanças nos Promotores, inclusive os promotores que subscreveram a Ação Civil Pública contra o Guaratuba não estão mais na Promotoria de Meio Ambiente de Santos e foram transferidos para outras Promotorias; já ocorreram duas reuniões da Associação juntamente com os advogados e os atuais Promotores do Meio Ambiente, em Santos, onde foram prestados esclarecimentos pela Associação inclusive insistindo na legalidade das aprovações do loteamento pelos órgãos públicos que à época (30 anos atrás) tinham competência para tanto e observaram as legislações vigentes à época de suas aprovações; que o Ministério Público pediu mais esclarecimentos sobre o sistema de esgoto (fossas sépticas), sobre a drenagem e sobre o agregado siderúrgico, dando início a tratativas que, espera a Associação, possam alcançar em um futuro próxima a celebração de um Termo de Ajuste de Conduta que coloque fim à Ação Civil Pública e ao Inquérito Civil; que a medida em que as negociações forem evoluindo com o Ministério Público a Associação poderá propor a implantação de fossas blindadas, chamadas ecológicas, sistema de saneamento regular para a Prefeitura Municipal de Bertioga, tendo em vista que o Loteamento é um local de veraneio, com número pequeno de famílias residentes e por isso não existe a necessidade da construção de rede de esgoto; sobre o andamento do processo, informou que a Ação Civil Pública continua na fase da perícia determinada pelo juiz, que houve algumas diligências pelos peritos mas que ainda não houve elaboração de laudo; foi dito também que a previsão para 2019 é aguardar por aproximadamente 30 dias para a conclusão do laudo da Itaiti Ambiental, para prosseguir com as reuniões com o Ministério Público; o associado Marcio Calil conclui que expectativas são boas para convocação de Assembleia Geral Extraordinária nos próximos 3 a 5 meses para dar conhecimento a todos de possíveis condições para um acordo na Ação Civil Pública e a celebração de um TAC com o Ministério Público; que a expectativa da administração, nesse futura Assembleia é apresentar aos Associados as condições para a celebração desse acordo e os eventuais custos que serão incorridos para esse acordo; o associado Marcio Calil indicou que na mesma data poderá ser convocada a Assembleia Geral Extraordinária também para deliberação sobre as possíveis alterações do Estatuto Social propostas nesta data; após os debates a respeito da Ação Civil Pública foi deliberada a convocação dos proprietários de lotes (sem edificação e que são os lotes diretamente afetados pela Ação Civil Pública) para analisar, debater e deliberar sobre a possibilidade de ingresso, por eles, de ação coletiva contra a Prefeitura Municipal de Bertioga, para suspensão dos pagamentos de IPTU, uma vez que não podem desmatar seus lotes e mesmo assim continuam sendo tributados pelo IPTU; com a palavra o associado Wady Cury ratificou aos presentes que todas as informações sobre as contas e demais documentos da Associação estão disponíveis no site www.residencialguaratuba.com e lembrou a obrigatoriedade de quórum mínimo para realização de Assembleia Geral Extraordinária para reforma dos Estatutos Sociais. Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Assembleia agradeceu e cumprimentou os associados pela presença, dando por cumprida a pauta e encerrando a Assembleia Geral Ordinária da qual foi lavrada a presente Ata para os efeitos legais.

Bertioga, 31 de março de 2019.

Ibrahim Ali Kassem – Presidente da Assembleia

Rosângela A Codo – Secretária da Assembleia

Tabellionato de Bertioga e Registro Civil
Manoel Luis Chacon Cardoso Tabelião Oficial
Av. 19 de Maio, 403/407 - 3.º Alh. Bertioga/SP - Fone/Fax: (13) 3312-1583 - www.cartoriochacon.com.br
Código Digital: AA0185874, acesse em <https://seiodigital.tj.sp.gov.br>

Reconheço por semelhança 001 firma sem Valor econômico de **IBRAHIM ALI KASSEM** e dou fé em BERTIOGA - 23 de abril de 2019.

Em teste da verdade. Cód F26A7BHX5-509751-95
Patricia da Silva Lopes - Escrevente Autorizada
Valor: 6,21 Cart. 0124

FIRMA 1
S10126AA0185874

Rodovia Manuel Hypólito do Rego, km 203 – Bertioga – SP
CEP 11250-000 – tel/fax (13) 3312-6596 / 3312-6597
Caixa Postal 083 – CEP 11250-970 – Correio – Bertioga – SP