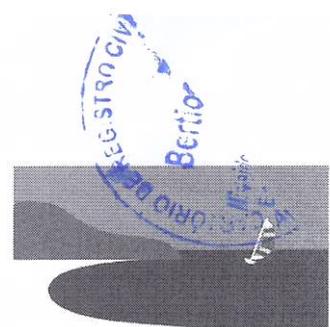


## Associação dos Amigos de Guaratuba

### **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE 04/SETEMBRO/2021**

### **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**

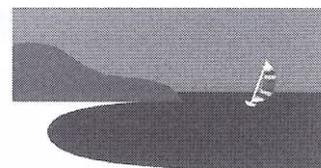
Aos quatro dias do mês de setembro de dois mil e vinte e um, **em segunda convocação às 09h30**, presencialmente na Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP, onde se localiza a sede da Associação, e virtualmente na plataforma do aplicativo Zoom, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária os associados 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 Agora São Paulo na data de 17/agosto/2021, enviado por carta registrado aos associados e inclusive publicado na sede da Associação. Para a presidência dos trabalhos, candidataram-se os associados Wady José Mourão Cury e Sérgio Melhem Protta. Foi **ELEITO PELA MAIORIA DE VOTOS DOS PRESENTES, Sérgio Melhem Protta**, o qual convidou a mim, Raquel Cruz Santos, para secretariar. O Presidente esclareceu que, embora fosse um ato discricionário da presidência dos trabalhos a inversão de itens da pauta, mediante justificativa, colocou em votação a inversão dos itens da pauta para os itens números 7 (Deliberação sobre as providências emergenciais e Projeto de Segurança) e 6 (Aprovar iniciativa da Associação dos Amigos de Guaratuba para discussões com o Ministério Público sobre possível celebração de TAC) do Edital de Convocação, sob a justificativa que estes itens deveriam ser discutidos antes da deliberação da previsão orçamentária. Colocada em votação pelo Presidente a inversão desses itens da pauta, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A INVERSÃO DOS ITENS DA PAUTA**, ficando assim a Ordem do Dia:



## Associação dos Amigos de Guaratuba

- 1. Deliberação sobre as providências emergenciais e Projeto de Segurança;**
- 2. Aprovar iniciativa da Associação dos Amigos de Guaratuba para discussões com o Ministério Público sobre possível celebração de T.A.C. (Termo de Ajustamento de Conduta) envolvendo o Inquérito Civil 139/2014 e a Ação Civil Pública, processo 003904-12.2014.8.26.0075, ambos do interesse da Associação;**
- 3. Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício de 2019;**
- 4. Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício de 2020;**
- 5. Proposta Orçamentária para o Exercício de 2021;**
- 6. Eleição dos Membros do Conselho Diretor para o biênio 2021/2022;**
- 7. Eleição dos Membros do Conselho Fiscal para o biênio 2021/2022;**
- 8. Outros assuntos de interesse social.**

Antes de adentrar nos assuntos da Ordem do Dia, o Dr. Francisco Brito, advogado da Associação, solicitou a palavra para esclarecer que um associado ingressou em 26 processos de cobrança de taxas, bem como nas ações de cobrança da venda de lotes, promovidas pela Associação, na tentativa de ser aceito como terceiro interessado para que as ações propostas pela Associação fossem julgadas improcedentes, sendo que todas as tentativas de intervenção foram negadas nos processos seja em 1ª e 2ª Instâncias. Informou ainda que, essa mesma pessoa efetuou reclamação junto ao Ministério Público – Inquérito Civil, com referência aos lotes que a Associação adjudicou em 2008 - ação de cobrança de taxas, e esclareceu que fora por nós apresentado em nome da Associação Amigos de Guaratuba uma impugnação as acusações infundadas dessa pessoa no Inquérito Civil, o Ministério Público em 1ª Instância requereu o arquivamento, inclusive com a confirmação pelo Conselho Superior do Ministério Público. Enfatizou que essa pessoa também ingressou em outro Inquérito Civil que tem andamento no Ministério Público do Meio Ambiente, pedindo para ser terceiro interessado e que após defesa por nós apresentada (Associação dos Amigos de Guaratuba) a Promotora de Justiça rejeitou o pedido.



## Associação dos Amigos de Guaratuba

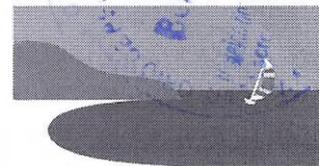
Em atendimento ao **item 1**, o Presidente passou a palavra para o consultor de segurança contratado, Dr. Jorge Lordello, fazer a apresentação do diagnóstico da segurança.

Ao término da exposição do consultor, foi dada a palavra ao associado e membro da Comissão de Segurança, Fabio Pismel, o qual explicou como se constituiu a Comissão, oriunda de um grupo de *WhatsApp* com aproximadamente 250 (duzentos e cinqüenta) associados, dos quais 12 (doze) se prontificaram em atuar como representantes, que foi oficializada pela participação do associado e membro do Conselho Diretor, Ricardo Arantes, ficando oficializada a Comissão de Segurança.

Ato contínuo, o associado e membro da Comissão de Segurança, Osvaldo Souza, fez a apresentação do projeto de segurança proposto pela Comissão de Segurança, que se fez necessário após os dois assaltos ocorridos que traumatizaram famílias nas quadras XA (lado praia) e JB (lado serra) e mobilizaram os associados para a implantação de medidas urgentes. Foram então apresentadas 07 (sete) prioridades, etapas e orçamento.

Após os devidos esclarecimentos e depois de respondidas as perguntas dos associados, a Comissão de Segurança apresentou a proposta de utilização da verba limitada a R\$1.100.000 (um milhão e cem mil reais) dos recursos financeiros disponíveis no caixa da Associação para a segurança de todo o loteamento. Tendo em vista que tal valor abrange os valores de investimentos para a primeira fase, bem como o custo da mensalidade de 06 meses, não deve ocorrer nenhuma cobrança extra relacionada à segurança até a próxima Assembleia Geral prevista para março de 2022.

O associado Luiz Rapyo indagou se era válida a inversão da ordem da pauta e solicitou o encerramento do assunto segurança a fim de passar a analisar o assunto TAC. Outro associado propôs que a deliberação sobre segurança fosse feita no **item 5** (Proposta Orçamentária para o Exercício de 2021). O Presidente indagou a Comissão de Segurança se a deliberação poderia ser feita no **item 5**, para se iniciar a discussão sobre o TAC, o que foi prontamente aceito.



## Associação dos Amigos de Guaratuba

Em atendimento ao **item 2**, o Presidente passou a palavra ao associado Márcio Calil, para fazer a explanação sobre o andamento do Inquérito Civil e da Ação Civil Pública, bem como do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta). Foram rememorados os fatos ocorridos desde dezembro/2014, a contratação do escritório Pinheiro Neto para fazer a defesa técnica do processo, a estratégia de inserir a Associação no processo como assistente da Prefeitura e da CETESB com objetivo de julgamento improcedente da ação civil pública, enfatizando que atualmente o processo se encontra na fase de perícia. Em paralelo a isso, destacou que em 2018 foi contratada a advogada Dra. Ana Karina Akaoui, para interlocução com o Ministério Público. Enfatizou que o Ministério Público evoluiu no entendimento em relação ao lado praia e passou a entender que: desde que os lotes do lado praia não tenham funções ambientais de restinga será possível também incluir no acordo os lotes do lado praia. O Ministério Público irá solicitar vistoria pelo CAEX de um por um dos lotes do lado praia (90 lotes). Também foram apresentadas as possíveis premissas do TAC: (i) substituição das fossas permeáveis por fossas blindadas nas casas; (ii) aquisição de área de compensação ambiental; (iii) solução em relação à dúvida do material do agregado siderúrgico utilizado nas ruas. Sugeriu, por fim, a formação de uma comissão para iniciar as tratativas com o Ministério Público.

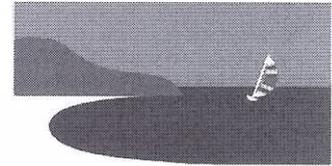
A advogada contratada pela Associação, Dra. Ana Karina Akaoui, afirmou que conversou com a Promotora no sentido de incluir os lotes do lado praia no acordo. Destacou que o Ministério Público faria uma vistoria para analisar o dano ambiental relativo às ocupações consolidadas (após 2004), o cálculo do dano moral coletivo, o que seria possível em relação ao lado praia e o plano de manejo em relação ao lado serra para analisar a área mínima de meio antrópico. Esclareceu que primeiramente foram oferecidas como áreas de compensação as áreas comuns do próprio loteamento, mas que o Ministério Público não concordou, pois entende que as áreas seriam da Prefeitura e não existiria nenhuma compensação ambiental.

O associado Fabian indagou a Dra. Karina Akaoui dentro da sua perspectiva, quais seriam os prazos possíveis para iniciar as construções dos lotes do lado



RTDCPJ Santos  
Registro nº

68222



## Associação dos Amigos de Guaratuba

serra, sendo lhe respondido que primeiro teria uma vistoria dentro do loteamento para se verificar a extensão do dano ambiental, o valor do dano moral coletivo e quanto de área a associação precisaria comprar como área de compensação, verificar a questão do agregado siderúrgico, esclarecendo que após a análise de todos esses itens a Promotora provavelmente fará uma minuta de acordo, concluindo que não há como precisar um prazo, mas que gostaria que ainda esse ano fosse feita a vistoria pelo CAEX.

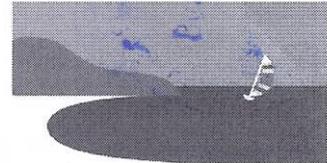
A associada Viviane Pismel questionou se caso seja celebrado o TAC, poderia se individualizar as responsabilidades e os riscos para cada um dos associados, para que a Associação não fosse responsabilizada pelo descumprimento de algum associado. Esclareceu, ainda, que quando teve que comprar uma área para fazer a compensação ambiental, a Associação não se responsabilizou pela compra dessa área, concluindo que não concorda com o fato da Associação assumir todos esses riscos, os quais deveriam ser individualizados a cada um dos proprietários. O associado Marcio Calil respondeu que na sua opinião será muito difícil, mas não impossível, conseguir individualizar a responsabilidade e excluir a responsabilidade da Associação.

O associado Osvaldo Souza questionou a falta de estudos técnicos aprofundados sobre a utilização dos agregados siderúrgicos, para esclarecer se há contaminação e se compromete (ou não) a saúde das pessoas, à fauna e à flora. Também indagou quais seriam os custos aproximados das possíveis medidas do TAC, principalmente os custos da pavimentação de asfalto de todo o loteamento e da compensação ambiental (56 hectares), ressaltando que na sua opinião a pavimentação asfáltica degrada a concepção paisagística e o meio ambiente de todo o loteamento. Questionou, por fim, o fundamento do dano moral coletivo.

O associado Victor (lote IH-01) apresentou uma petição da Dra. Karina, fez a leitura de um trecho e solicitou esclarecimento sobre o pedido da Associação não contemplar os lotes do lado praia, só os lotes do lado serra, sobre a qual a solicitação pública seguirá o seu curso normal. Informou que era uma petição de abril/2021, e disse não estar claro se o TAC também abrangerá o lado praia. Afirmou, por fim, ter constituído um advogado para falar por ele na ação civil

*Raguel*

*[Handwritten signature]*



## Associação dos Amigos de Guaratuba

pública, e que a Associação não pode falar por ele sobre o TAC, o que já foi aceito pela promotora, registrando que é possível sim entrar individualmente na ação civil pública, diferentemente do que a Dra. Karina afirmou.

O associado Márcio Calil apresentou a seguinte propositura: **para a Assembleia aprovar a iniciativa da Associação dos Amigos de Guaratuba para discussões com o Ministério Público sobre possível celebração de TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), esclarecendo que nessa ocasião a Assembleia não iria aprovar nenhuma despesa, mas apenas a continuidade do processo, sendo que a minuta do TAC e todas as despesas relacionadas deveriam ser discutidas e aprovadas em outra Assembleia Geral.**

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A INICIATIVA DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA PARA DISCUSSÕES COM O MINISTÉRIO PÚBLICO SOBRE POSSÍVEL CELEBRAÇÃO DE TAC, SENDO QUE A MINUTA DO TAC E TODAS AS DESPESAS RELACIONADAS DEVEM SER DISCUTIDAS E APROVADAS EM ASSEMBLÉIA GERAL.**

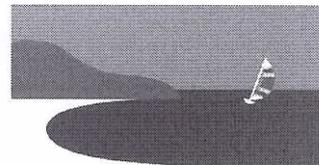
Em relação a constituição de Comissão do TAC, a mesma seria formada por associados proprietários de casas e de terrenos (lotes sem edificação) e teria legitimidade para representar os interesses dos associados no sentido de conduzir, intermediar, interagir com os advogados contratados e participar de todas as negociações relativas aos processos judiciais / inquéritos civis junto ao Ministério Público, devendo o resultado ser apresentado para deliberação da Assembleia Geral.

Colocada em votação pelo Presidente a propositura de constituição de Comissão do TAC, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A CONSTITUIÇÃO DE COMISSÃO DO TAC PARA REPRESENTAR OS INTERESSES DOS ASSOCIADOS NO SENTIDO DE CONDUZIR, INTERMEDIAR, INTERAGIR COM OS ADVOGADOS CONTRATADOS E PARTICIPAR DE TODAS AS NEGOCIAÇÕES RELATIVAS AOS PROCESSOS JUDICIAIS / INQUÉRITOS CIVIS JUNTO AO**



RTDCPJ Santos  
Registro nº

68222



# Associação dos Amigos de Guaratuba

## MINISTÉRIO PÚBLICO, DEVENDO O RESULTADO SER APRESENTADO PARA DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL, SENDO COMPOSTA DOS SEGUINTE MEMBROS:

Fernando Tomás, Luiz Rapyo, Monica Kikuchi, Osvaldo Souza, Marcio Calil, Roberta Castro (substituiu Sérgio Melhem), Raquel Cruz, Nilson Torres, Viviane Pismel, Alexandre de Carvalho, Maurício Mello, Denise Dognini, Augusto Carlos Mendes, Adriano Stringhini, Ricardo Campos, Juliana Reis de Sá, Fabian Yaksic.

Em atendimento ao **item 3**, o Presidente esclareceu que o Conselho Fiscal recomendou a aprovação das Contas da Diretoria do exercício de 2019.

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES AS CONTAS DA DIRETORIA DO EXERCÍCIO DE 2019.**

Em atendimento ao **item 4**, o Presidente esclareceu que o Conselho Fiscal recomendou a aprovação das Contas da Diretoria do exercício de 2020.

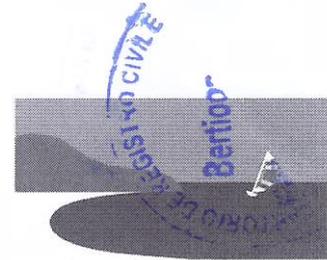
Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES AS CONTAS DA DIRETORIA DO EXERCÍCIO DE 2020.**

Em atendimento ao **item 5**, o Presidente esclareceu que a proposta da administração da Associação era de aplicar o reajuste de apenas 5% (cinco por cento) na cobrança mensal dos associados, sendo que o valor das casas iria para R\$512,00 e dos terrenos (sem edificação) para R\$256,00.

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A APLICAÇÃO DO REAJUSTE DE 5% (CINCO POR CENTO) DA COBRANÇA MENSAL DOS ASSOCIADOS, COM O VALOR MENSAL DAS CASAS EM R\$512,00 E DOS TERRENOS (SEM CONSTRUÇÃO) EM R\$256,00.**

A comissão de segurança apresentou a proposta de utilização da verba limitada a R\$1.100.000 (um milhão e cem mil reais) dos recursos financeiros disponíveis no caixa da Associação para a segurança de todo o loteamento.

Praça X, 10 – Guaratuba - Bertioga – SP  
CEP 11265-505 – tel (13) 3312-6596 / 3312-6597 / 98852.3980  
Caixa Postal 083 – CEP 11250-970 – Correio – Bertioga – SP



## Associação dos Amigos de Guaratuba

Tendo em vista que tal valor abrange os valores de investimentos para a primeira fase, bem como o custo da mensalidade de 06 meses, não deve ocorrer nenhuma cobrança extra relacionada a segurança até a próxima Assembleia Geral prevista para março de 2022.

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL APROVOU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A UTILIZAÇÃO DO VALOR DA ASSOCIAÇÃO LIMITADO ATÉ R\$1.100.000 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS) PARA A SEGURANÇA DO LOTEAMENTO.**

A pedido da Administração da Associação, o Presidente esclareceu que o valor de R\$177.383,96 dispendido com as medidas de segurança integram a verba aprovada na Assembleia de R\$1.100.000.

Em atendimento ao **item 6**, o Presidente esclareceu que se encontrava na mesa apenas uma única chapa, contemplando **05 (cinco) membros efetivos e 05 (cinco) membros suplentes do Conselho Diretor para o biênio 2021/2022.**

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL ELEGEU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A CHAPA COMPOSTA DOS 10 (DEZ) MEMBROS ABAIXO PARA OS CARGOS DE CONSELHO DIRETOR PARA O BIÊNIO 2021/2022:**

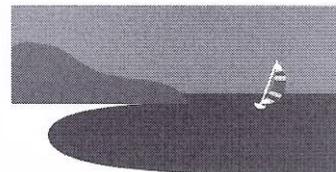
**MEMBROS EFETIVOS:** Fábio Santomauro Pismel, Sérgio Melhem Protta, Marcio Calil de Assumpção, Osvaldo Rodrigues Souza e Raquel Cruz Santos.

**MEMBROS SUPLENTE:** Nilson Edson Castello, Ricardo José Petry Balladi, Claudio de Oliveira Dick, Cleber de Mendonça Chagas e Gilséia Rinaldi Moreira.

Em atendimento ao **item 7**, o Presidente esclareceu que se encontrava na mesa apenas uma única chapa, **contemplando 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes do Conselho Fiscal para o biênio 2021/2022.**

*Raquel*

*X*



## Associação dos Amigos de Guaratuba

Colocada em votação pelo Presidente a propositura acima, a **ASSEMBLEIA GERAL ELEGEU PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES A CHAPA COMPOSTA DOS SEIS MEMBROS ABAIXO PARA OS CARGOS DE CONSELHO FISCAL PARA O BIÊNIO 2021/2022:**

**MEMBROS EFETIVOS:** Marcio Alberto Steinbruch, Enirton Ferreira Teles e Fernando de Jesus Tomás.

**MEMBROS SUPLENTE:** Silvestre da Costa, Eduardo Fontão de Almeida e Luiz Batista Alvarenga.

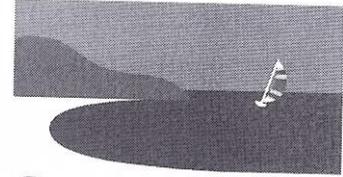
Em atendimento ao **item 8**, o Presidente esclareceu que neste item não cabia nenhuma deliberação.

O Dr. Francisco Brito solicitou a palavra para: *“esclarecer afirmativa do Sr. Edson e seu filho que haviam afirmado terem sido aceitos pelo Ministério Público do Meio Ambiente (TAC) e para não alongar a Assembléia rebateu a afirmação inverídica, lendo somente o final da cota do Ministério Público do Meio Ambiente, que rejeitou o pedido do Sr. Edson Cavallari”.*

O Sr. Edson Cavallari como foi citado, apresentou o seguinte direito de resposta: *Rebateu a afirmação do Dr. Francisco Brito no sentido de que: “teria sido aceito como proprietário do lote, e não como terceiro interessado, tendo constituído um advogado que no decorrer dos trâmites, este falará por mim sobre meus lotes em nome dos meus filhos. Pontuou e leu despacho constante no processo sobre investigação com suposta irregularidade criminosa da Associação Amigos de Guaratuba, esquema de venda de lotes com ausência de representação dos empreendedores: a Associação Amigos de Guaratuba em todas as reuniões de assembleia se passa por representante dos loteadores, ou seja a Guaratuba Empreendimentos Sociedade Comercial, Benedito Ferri Empreendimentos Participações Ltda, BRBA Desenvolvimento Imobiliário S/A e conforme diligência realizada pelo ora terceiro interessado, estão em lugar incerto e não sabido a mais de vinte anos, não possui patrimônio, porém ainda realizam acordos judiciais, extrajudiciais, entregando para a Associação lotes que já haviam sido vendidos em troca de dívidas e taxas de débitos de valores de R\$11.000,00, sendo que a venda dos lotes gira*

*Logan*

68222



## Associação dos Amigos de Guaratuba

em torno de R\$100.000,00 cada lote, a Associação fica a cargo da mesma, a comercialização dos lotes pela segunda vez, com autorização da Associação, recebendo 25% dos valores estimado das vendo, sendo que estas irregularidades, recebendo irregularmente o montante na importância de R\$3.000.000,00, sendo que os lotes entregues já não lhe pertencem mais e esta tinha pleno conhecimento do paradeiro dos verdadeiros proprietários. Assim, a notícia de suposta conduta irregular da Associação Amigos de Guaratuba na compra e venda de lotes a qual a Associação vendeu os lotes, que já teriam sido vendidos e adquiridos em venda promovida pelas empresas Guaratuba Empreendimentos Sociedade Comercial (...) e BSBA Desenvolvimento Imobiliário. Anoto que a diligência preliminar, verifico que consta nos autos que no processo número ..., que tramitou na primeira vara de Bertioga, adjudicação dos lotes dos imóveis, se referindo ao loteamento da Associação Amigos de Guaratuba. Após o acordo homologado pelo juízo entre esta empresa e a Guaratuba Empreendimentos, assim (...) verificar se há elementos mínimos que configurem indícios de materialidade e autoria sobre possível conduta criminosa, atuem como notícia crime, inicialmente intime-se o representante Edson Cavallari através de seu advogado com cópia de expediente, para que se apresente cópia legíveis dos documentos encaminhados ao GAEMA.”

O Sr. Wady José Mourão Cury como foi citado, apresentou o seguinte direito de resposta: Que a resposta seria dada pelos seus advogados.

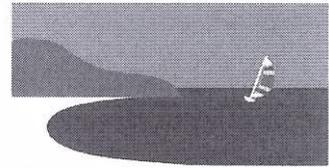
O associado Ricardo Negrão solicitou para consignar na presente Ata: (i) que era preciso igualar os pesos dos votos de proprietários de casas e terrenos (01 voto de terreno deveria ser igual a 01 voto de casa); (ii) definir a próxima data de assembleia para tratar da diferença de peso dos votos; (iii) digitalização de todo o processo judicial do TAC; (iii) Estatuto Social da Associação, Capítulo II, Artigo 8º, 1º parágrafo e Capítulo III, parágrafo 4º: solicitação para reduzir o valor da contribuição mensal do terreno, consignada a “disparidade na relação do PESO do VOTO nas assembleias (5x1) versus CUSTO da CONTRIBUIÇÃO MENSAL dos LOTES SEM EDIFICAÇÃO (2x1).

X

Roguel

RTDCPJ Santos  
Registro nº

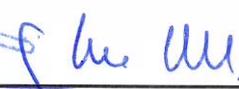
68222

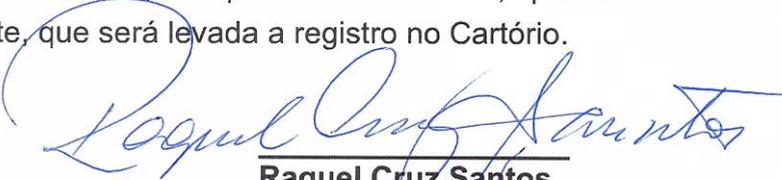


## Associação dos Amigos de Guaratuba

Como ninguém mais fez uso da palavra, o Presidente agradeceu a presença de todos e ENCERROU a Assembléia às 16h, da qual lavrei esta Ata, que vai assinada por mim e pelo Presidente, que será levada a registro no Cartório.

Tab. Bertioiga

  
**Sérgio Melhem Protta**  
Presidente

  
**Raquel Cruz Santos**  
Secretária

### Tab. Bertioiga e Registro Civil

Manoel Luis Chacon Cardoso Tabelião e Oficial

Av. 19 de Maio, 403/407 - Jd. Albatroz - Bertioiga/SP - Fone/Fax: (13) 3317-1583 - www.cartoriochacon.com.br

Reconheço por semelhança a firma de SÉRGIO MELHEM PROTTA,  
em documento sem valor econômico, do que dou fé. Em test.  
da verdade.

BERTIOIGA/SP, 20/09/2021

69611/91-8

R# 6.91.2016

MIRIANE DOS PRAXES VALENTIM - ESCRIVENTE AUTORIZADA

AA0215412-51

