

## **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE 25/MARÇO/2023**

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

Aos vinte e cinco dias do mês de março de dois mil e vinte e três, **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 **Assembleia 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 Folha de S.Paulo, na data de 10/03/2023, enviado por carta registrada 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, Mariana Paula dos Santo, da Administradora BBZ, para secretariar, não havendo nenhuma objeção dos presentes. O Presidente esclareceu que as deliberações da Assembleia Geral Ordinária, seguirão a mesma regra da assembleia anterior (votação eletrônica, empresa *Megavote*), 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 os esclarecimentos acima, o Presidente deu início a Ordem do Dia, que contempla a análise e votação das seguintes matérias:

1. **Apresentação do parecer contábil referente ao exercício de 2021 e deliberação sobre a retirada da ressalva na aprovação das contas de 2021;**
2. **Avaliação e Deliberação sobre Relatório, Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício de 2022;**
3. **Avaliação e Deliberação sobre a Proposta Orçamentária para o exercício de 2023;**
4. **Segregação dos fundos específicos (TAC, Sistema de abastecimento de água e Segurança);**
5. **Eleição dos Membros do Conselho Diretor para o biênio 2023/2024 - Para cumprimento de mandato 01/04/2023 à 31/03/2025;**
06. **Eleição dos Membros do Conselho Fiscal para o biênio 2023/2024 - Para cumprimento de mandato 01/04/2023 à 31/03/2025;**
7. **Deliberação sobre a alteração da data de vencimento da Taxa Associativa para o dia 5 do mês, ao invés do dia 25;**
8. **Deliberação sobre corte de água para as residências inadimplentes a partir de 6 parcelas vencidas (sucessivas ou alternadas);**
9. **Definição dos valores de multas previstas no Regimento Interno;**

RTDOPJ Santos  
Registro nº

71823



entrada da receita líquida de R\$ 155.398,00 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e oito reais) provenientes de parcelas da venda de lotes da Associação até janeiro de 2021, totalizando a recuperação de R\$ 619.509,00 (seiscentos e dezenove mil, quinhentos e nove reais). Abaixo segue o resumo do exercício:

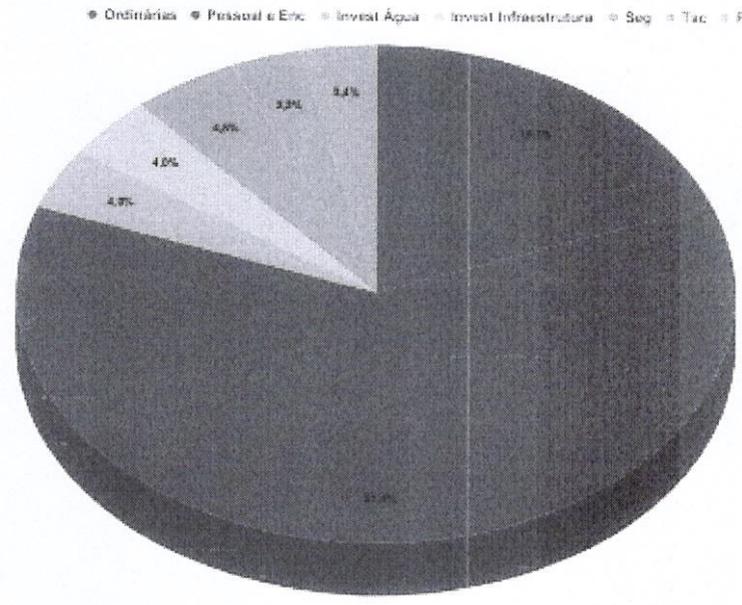
<b>Saldo Inicial</b>		3.605.296		
<b>Demonstrativo das Receitas</b>				
	<b>Previsto</b>	<b>Realizado</b>		<b>AH%</b>
<b>Ordinárias</b>	<b>5.154.980</b>	<b>4.296.203</b>		<b>-16,66%</b>
Contribuição Associativa		4.278.728		
Recuperação de Créditos		464.111		
Manutenção do Sistema de Captação/Tratamento/Distr de Água		17.476		
Rendimentos de Aplicações Financeiras		278.731		
Outros Receitas ou Taxas-Multas		21.038		
<b>Total das Receitas Ordinárias</b>		<b>5.060.084</b>		
Recuperação de Créditos - Exclusivamente da Venda de Lotes		155.398		
<b>Total da Recuperação de Créditos - Exclusivamente da Venda de Lotes</b>		<b>155.398</b>		
<b>Total Geral das Receitas</b>		5.215.482		
<b>Disponível Total</b>		8.820.778		
	<b>Orçado</b>	<b>Realizado</b>	<b>Média Mensal</b>	<b>AH%</b>
<b>Despesas Ordinárias</b>	<b>436.765</b>		429.967	<b>-1,56%</b>
Gastos com Investimentos em Segurança	1.100.000	310.077		
Gastos com Investimentos / Infraestrutura	1.513.300	534.994		
Gastos com TAC / Meio Ambiente	846.500	203.992		
Passivo Jurídico	859.110	219.690		
<b>Total Geral das Despesas Ordinárias e Gastos com Investimentos</b>		<b>6.430.607</b>		
<b>Saldo Final</b>		2.390.169		

Foi apresentado o relatório de receitas e despesas que farão parte integrante da ata no **anexo 2**, onde demonstra toda a movimentação do exercício de 2022, e também foi apresentado o gráfico de despesas do período demonstrando que a maior parte dos gastos são na linha funcionário sendo 61,4% (sessenta e um vírgula quatro por cento) das despesas, conforme abaixo:

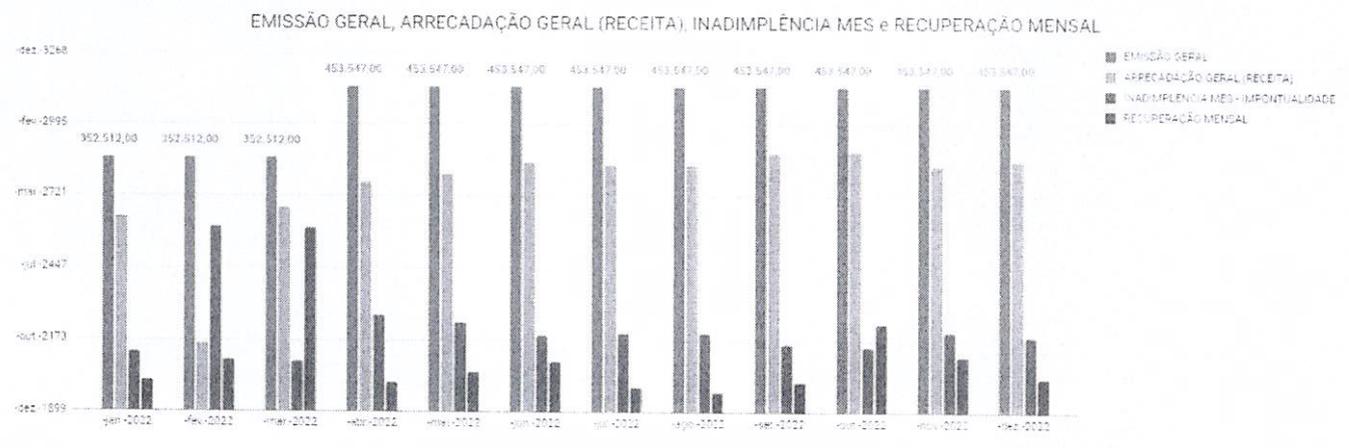


# DISTRIBUIÇÃO DE DESPESAS

DISTRIBUIÇÃO DE DESPESAS - 2022



Abaixo foi apresentado também o gráfico referente a Emissão Geral, Arrecadação Geral (Receita), Inadimplência mês e recuperação mensal



Foi apresentado o parecer do Conselho Fiscal na íntegra e o mesmo também fará parte integrante da ata no **anexo 3**, conforme a conclusão abaixo:

RJDCPJ Santos  
Registro nº

71823

**CONCLUSÃO:**

Baseados na análise da documentação, dos relatórios disponibilizados e pelo Relatório Conclusivo da auditoria Contábil, Financeira, Fiscal e Trabalhista, o Conselho Fiscal concluiu pela aprovação das contas da Associação dos Amigos de Guaratuba.

Bertioga, 23 de março de 2023.

Marcio Alberto Steinbruch  
Conselheiro Fiscal

Enilton Ferreira Teles  
Conselheiro Fiscal

Fernando de Jesus Tomas  
Conselheiro Fiscal

A Empresa de contabilidade Blume, enviou também o parecer da auditoria independente, conforme arquivo anexado abaixo, sugerindo a aprovação das contas, **anexo 4** fará parte integrante da ata:

Sugerimos a aprovação das contas do período analisado pelo Presidente e Conselheiros da Associação, para assim serem submetidas em Assembleia Geral.

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição.

Atenciosamente,

BLUME CONSULTORIA E  
SERVICOS  
CONTABILIDADE  
LTDA:05068543000164

Assinado de forma digital por  
BLUME CONSULTORIA E SERVICOS  
CONTABILIDADE  
LTDA:05068543000164  
Data: 2023.03.20 09:47:59 -0300

Blume Consultoria e Serviços Contabilidade LTDA.  
CRC - 259034302

O associado Eric Bayer (Ja 2), solicitou a palavra, e solicitou para registrar em Ata que:

Após a apresentação de contas 2022 e leitura do parecer do Conselho Fiscal, foi questionado qual seria o critério de utilização da reserva financeira, sendo sugerido que eventual utilização dessa modalidade de recurso seja sempre precedida de decisão em assembleia.

Após discussão sobre a venda de lotes realizada pela Associação nas gestões anteriores, foi consignado que, apesar de desconhecer os fatos do passado, a venda de lotes pela Associação deve ser melhor realizada, uma vez que há ações de antigos promitentes compradores contra a Associação em razão da venda de lotes adquiridos da loteadora, algumas, inclusive, julgadas procedentes. Dessa forma, foi sugerido que eventual comercialização futura pela Associação seja precedida de decisão em assembleia, bem como que seja realizado um certame interno amplamente divulgado (concorrência) entre os associados para a obtenção de melhores resultados e/ou seja a venda aberta para terceiros por meio de plataformas de leilão *on line*.

RODRIGO SANTOS  
Registro nº

71823

Após algumas afirmativas do associado Osvaldo Souza (Xs 4) sobre a venda de lotes feita no passado pela Associação, o associado Marcio Calil (Yd 10) solicitou a palavra e para registrar em Ata que:

“É importante o registro do histórico de algumas ações no loteamento, principalmente para as pessoas que não estavam no Guaratuba à época e não acompanharam os acontecimentos que envolveram a cobrança ajuizada pela Associação Guaratuba (AAG) contra a Loteadora Guaratuba (LOTEADORA), que foi quem criou e aprovou esse loteamento.

- a.) A LOTEADORA possuía na época (ano de 2006) 120 lotes em seu nome e todos estavam com parcelas de “contribuições associativas” atrasadas.
- b.) Em 2006 a AAG promoveu ações de cobrança dessas “taxas associativas” contra a LOTEADORA, na medida em que todos esses 120 lotes estavam registrados em nome dela, perante o Registro de Imóveis de Santos, e não havia nas matrículas nenhum compromisso de venda e compra averbado que indicasse que a LOTEADORA prometeu a venda desses lotes a terceiros, assim como nunca nenhum terceiro exerceu posse sobre os lotes ou havia comunicado a AAG de qualquer aquisição de lote;
- c.) Em 2012 as discussões foram encerradas, por meio de um acordo entre a AAG e a LOTEADORA, e houve a expedição de uma Carta de Adjudicação Judicial de 119 lotes (1 lote foi excluído do acordo) em favor da AAG;
- d.) Essa carta de adjudicação foi registrada (com os 119 lotes em nome da AAG) após o atendimento de algumas exigências cartorárias (eram muitos lotes para registro) somente em 2017, por meio de sentença proferida pelo Juiz Corregedor dos Cartórios, da Comarca de Santos/SP, onde foi declarada a validade dos registros de adjudicação dos 119 lotes em favor da AAG;
- e.) Desses 119 lotes, muitos já revendidos, deve existir hoje 1 ou 2 ações de compromissários compradores, que celebraram compromissos de venda e compra com a LOTEADORA, sem nenhuma intervenção da AAG, não levaram esses compromissos a registro, e hoje questionam a propriedade desses lotes;
- f.) Dos 119 lotes retomados, o histórico de ações questionando a adjudicação dos lotes é de 1%;
- g.) Importante lembrar uma questão jurídica sobre esse tema: somente possui direito real (sobre o imóvel/lote) o compromissário que levou seu compromisso de venda e compra a registro; quem não registrou só tem direito de regresso (direito pessoal) contra a LOTEADORA, e a AAG não tem nada a ver com isso;
- h.) Como essa mesma dúvida sobre os fatos e os desdobramentos jurídicos dos fatos foi levantado por algumas pessoas em assembleias anteriores, a administração da AAG buscou, além da opinião de seu advogado nessas causas, um parecer jurídico externo e independente;
- i.) O escritório Duarte, Garcia, Serra Netto e Terra foi contratado para analisar todos os documentos judiciais envolvendo a Adjudicação dos 119 lotes pela AAG e concluiu, através de parecer assinado pelo Dr. Marcelo Terra (um dos mais reconhecidos advogados em direito imobiliário do Brasil) pela correção de todos os procedimentos adotados pela AAG, resumindo sua conclusão em 3 tópicos:
  - a.) É remota a chance da AAG ter seu direito de propriedade sobre os lotes adjudicados ameaçado por eventual compromissário comprador sem anterior registro e desprovido de posse direta e exteriorizada sobre os lotes;

Cartório de Santos  
Cartório nº

- b.) Caso, por hipótese, a propriedade da AAG sobre algum lote específico seja revertida em favor de algum compromissário comprador que celebrou contrato com a LOTEADORA, a AAG terá a defesa da prescrição aquisitiva (usucapião sobre o lote), além do direito de cobrar os últimos 5 anos de "taxa associativa" sobre esse lote, diretamente desse compromissário comprador;
- c.) Esses compromissários compradores, se é que existem porque até hoje somente 1% dos 119 lotes levantou questionamento, tem ação de indenização contra a LOTEADORA, e não contra a AAG, e o prazo de prescrição dessa ação (do compromissário contra a LOTEADORA) se encerrará em 28/09/2027 – 10 anos após o registro da Carta de Adjudicação.
- j.) A opinião legal do escritório contratado está à disposição de todos os Associados no site da BBZ;
- k.) É importante que esse tema seja avaliado sob a ótica jurídica, e não politizado por grupos (pequenos e isolados) de pessoas que veiculam notícias nos grupos de whatsapp e até mesmo se manifestam em assembleia sem conhecer o conteúdo técnico do tema;
- l.) Por fim, são exatamente os recursos provenientes das vendas desses lotes retomados que geraram a sobra de caixa (folga de caixa) da Associação, que hoje está em mais de 2 MM de reais e que vem ajudando a AAG em investimentos de infraestrutura e até mesmo na manutenção do caixa nos últimos anos, em razão da inadimplência de taxas associativas, que vem crescendo ano a ano.

O associado Marcio Calil, solicitou, ainda, para registrar em Ata, a questão do histórico dos fatos da revenda dos lotes retomados:

- a.) Após a retomada dos lotes eles foram avaliados por corretores da região e primeiro oferecidos a venda somente aos Associados da AAG;
- b.) As divulgações foram feitas em Boletins enviados aos Associados e avisos fixados na sede da AAG;
- c.) Após meses e sem quase nenhum interesse de Associados, a AAG informou, também através de boletins, que os lotes seriam colocados a venda também para terceiros (não associados), pelos mesmos preços praticados para os Associados;
- d.) O embargo judicial através da Ação Civil Pública (em 2014), que impediu a supressão de vegetação nos lotes, dificultou ainda mais a venda dos lotes retomados;
- e.) A AAG então passou a oferecer a venda esses lotes, para qualquer pessoa (Associado ou não) em vendas parceladas, em 36 parcelas, atualizadas pelo IGP-M, em esforço de venda e no intuito de começar a receber "taxas associativas" desses novos proprietários de lotes;
- f.) E assim seguiu até 2021, quando a gestão atual suspendeu a venda de lotes em razão da evolução das tratativas com o MP para um possível levantamento do embargo judicial através de um TAC – Termo de Ajustamento de Conduta, a ser celebrado com o MP;
- g.) O racional dessa decisão foi: como os lotes não podiam e não podem até hoje ser desmatados, o valor comercial dos lotes estava sensibilizado por essa vedação judicial de desmatamento, mas com a expectativa de liberação do desmatamento, através do TAC, esses lotes tendem a se valorizar e por isso a venda dos lotes retomados (e ainda em estoque) ficou suspensa, até uma decisão final sobre a celebração do TAC."

O associado Edson Cavallari (Um 3) solicitou a palavra, e para deixar registrado em Ata que:

Discorda das afirmativas do associado Marcio Calil, e apresenta um resumo da sentença judicial, processo 0001442-09.2019.8.26.0075, Primeira Vara de Bertioga: ASSOCIAÇÃO CONDENADA em multa de 10% POR MÁ-FÉ processual, por ter agido em "CONCHAVO" com a Guaratuba Empreendimentos, visando prejudicar o primeiro compromissário comprador de imóvel no loteamento e induzir o juiz a erro. Juiz declarou que o acordo celebrado (aquele que transferiu imóveis para a Associação) entre a Associação e a Guaratuba Empreendimentos tem natureza de instrumento particular, mesmo tendo sido homologado por sentença, inclusive porque o cumprimento / efetivação dele deveria ter sido feito através de escritura pública, se fosse o caso, mas nunca através de adjudicação / ordem judicial. ASSOCIAÇÃO CONDENADA também ao pagamento de 10% do valor da causa em honorários de advogado. Total atualizado da condenação em 22/03/2023: R\$ 54.420,42, sendo R\$ 27.210,21 de multa por má-fé e R\$ 27.210,21 de honorários de advogado. Cabe recurso de apelação. Para recorrer a Associação terá que pagar a taxa judiciária de R\$ 10.884,08, além dos honorários do seu advogado, correndo o risco de perder o recurso e ver o valor da condenação aumentar. O associado Fábio Pismel (Yd 4) solicitou a palavra, e para deixar registrado em Ata que:

"o resultado ordinário de 2022 apresentou um resultado positivo e dentro do orçado. Ou seja, o total das Despesas Ordinárias ficaram abaixo das Receitas Ordinárias do período."

**Após avaliação, o Presidente colocou o item 2 em votação, sendo APROVADAS AS CONTAS PELA MAIORIA DOS VOTOS, com 83% a favor.**

***Deliberação sobre Relatório, Contas da  
Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal  
relativos ao exercício de 2022;***

**1. = SIM**

83,0%

**2. = NÃO**

17,0%

O Presidente passou para o item 3 **Avaliação e Deliberação sobre a Proposta Orçamentária para o exercício de 2023** e cedeu a palavra ao Sr. Daniel Santos para apresentação da proposta orçamentária de 2023. Foi esclarecido que a Proposta Orçamentária foi preparada, baseada nas condições vigentes em 2022, e principalmente na continuidade dos projetos de melhorias no Residencial Guaratuba. A proposta prevê a contenção de gastos nas Despesas Ordinárias, sem prejuízos ao atendimento às necessidades do Residencial e a continuidade nos esforços para a geração de receitas, em especial na recuperação de créditos, com acordos amigáveis e judiciais. A proposta de gastos considera a manutenção do sistema de captação, tratamento e distribuição de água aos associados, manutenção e conservação de equipamentos, veículos e serviços de rotina no Residencial. Para Infraestrutura e Investimentos, foram destacados os itens:

Daniel Santos  
Registro nº

71823

Adequação de novo depósito de lixo;

- > Aquisição de nova carreta para a coleta de lixo, adaptada aos containers;
- > Paisagismo na área da praia;
- > Recuperação do viveiro de mudas;
- > Recuperação da faixa de jundu;
- > Instalação de placas de fauna e flora;
- > Conclusão do Poço e perfuração de novo poço;
- > Instalações de Válvulas Reguladora de Pressão;
- > Novos equipamentos para a E.T.A. e laboratório;
- > Melhorias na captação de água;
- > Novos reservatórios;
- > Reforma no reservatório metálico;
- > Aquisição de novo Trator para a coleta e nivelamento de ruas;
- > Aquisição de miniescavadeira;
- > Troca do veículo – Saveiro.

A proposta para a cobertura dos gastos orçados para o exercício de 2023, está fundamentada nos seguintes aspectos:

> Taxas Associativas para cobertura das Despesas Ordinárias > Rendimentos de Aplicação > Recuperação de Créditos Considerando o aumento do índice de inadimplência de 2022 para 16,6%, o IGPM acumulado de 5,45%, **o índice 5,77% da inflação (IPCA)** de 2022 e a Previsão Orçamentária – Contas Ordinárias com aumento de 0,13% sobre o realizado em 2022, a administração apresenta a seguinte proposta para reajuste nas taxas, a partir de abril/2023:

**Lote de R\$ 323,50 para R\$ 342,00**  
**Residência de R\$ 647,00 para R\$ 684,00**

Com o reajuste proposto, a previsão da receita sobre a taxa associativa para 2023, considerando a emissão de 975 boletos totaliza a arrecadação de R\$5.671.94 no ano, mas deve-se levar em conta a média alcançada em 2022 de 766 associados adimplentes.

Portanto, como as previsões envolvem riscos e/ ou incertezas, os resultados financeiros futuros podem diferir das expectativas.

Foi proposto por um associado incluir mais uma opção de reajuste no percentual de 2%.

**Após avaliação, o Presidente colocou o item 3 em votação, sendo APROVADO PELA MAIORIA DOS VOTOS O REAJUSTE DE 5,77% (cinco vírgula setenta e sete por cento), a partir da taxa de Abril/2023, com 47,5% a favor, ficando então os valores de R\$ 342,00 para lote e R\$ 684,00 para casa.**

*Deliberação sobre a Proposta Orçamentária  
para o exercício de 2023;*

1. = NÃO 23.1%  
2. = AUMENTO 2% 29.4%  
3. = AUMENTO 5,77% 47.5%

7 18 23



Presidente passou ao item da **Eleição dos Membros do Conselho Fiscal para o biênio 2023/2024 - Para cumprimento de mandato 01/04/2023 à 31/03/2025** e informou que estava na mesa uma única chapa, composta dos seguintes candidatos:

**Candidatos que compõem a chapa do Conselho Fiscal – Gestão 2023/2024**

**Conselheiros Efetivos**

Fernando de Jesus Tomás  
Marcio Alberto Steinbruch  
Marcio Henrique de Oliveira

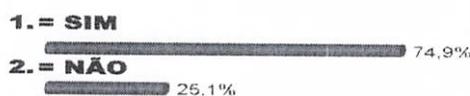
**Conselheiros Suplentes**

Ubirajara Ferreira Camargo  
Silvestre da Costa  
Reginaldo Foschini  
Fabiola Putinatti

Como a associada Fabíola (Oe 8) informou ter interesse em participar do Conselho Fiscal, mas a chapa já estava completa, o Presidente solicitou para o Conselho Fiscal convidar a associada Fabíola em todas as reuniões, para que pudesse contribuir na análise das contas.

**O Presidente colocou em votação a eleição dos membros do Conselho Fiscal para o biênio 2023/2024, com o cumprimento de mandato de 01/04/2023 a 31/03/2025, sendo ELEITOS PELA MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES as pessoas acima, com 74,9% a favor.**

*Eleição dos Membros do Conselho Fiscal para o biênio 2023/2024*



O Presidente passou ao item da **Segregação dos fundos específicos (TAC, Sistema de abastecimento de água e Segurança)** e cedeu a palavra ao Sr. Daniel Santos para apresentação. Foi esclarecido que os fundos específicos já estão separados contabilmente para melhor visualização, e a sugestão é segregar realizando abertura de contas correntes específicas para cada um destes itens. A Sra. Mariana Santos (BBZ) informou que as contas serão abertas, mas que para que sejam realizados os pagamentos das verbas específicas será necessário realizar a transferência entre contas para a conta de pagamento principal, pois a mesma já está homologada pela BBZ para pagamentos. Foram apresentados os saldos de R\$ 690.600,00 (seiscentos e noventa mil e seiscentos reais) referente ao TAC, R\$ 390.769,00 (trezentos e noventa mil, setecentos e sessenta e nove reais) referente à Segurança e R\$ 639.420,00 (seiscentos e trinta e nove mil, quatrocentos e vinte reais) de Passivo Jurídico.

DTECPJ Santos  
Registro nº

71823

Após avaliação, o Presidente colocou em votação, sendo a **SEGREGAÇÃO DAS CONTAS APROVADA PELA MAIORIA DOS VOTOS**, com 69,8% a favor.

*Segregação dos fundos específicos (TAC,  
Sistema de abastecimento de água e  
Segurança);*

**1. = SIM**



**2. = NÃO**



O Presidente passou ao item 7 **Deliberação sobre a alteração da data de vencimento da Taxa Associativa para o dia 5 do mês, ao invés do dia 25**. Foi esclarecido que as maiores despesas são no início do mês, por esse motivo foi sugerido a alteração da data de vencimento da taxa associativa de manutenção para o dia 5 do mês, para que não seja necessário realizar baixa das aplicações e assim perder os rendimentos.

Um associado propôs a inclusão na votação do dia 8 do mês, que seria aproximadamente o 5 dia útil.

Após avaliação e considerações, o Presidente colocou o item 7 em votação, sendo **REPROVADO PELA MAIORIA DOS VOTOS**, com 56,3% contra. Isso significa que continua a mesma data de vencimento (25 de cada mês).

*Deliberação sobre a alteração da data de  
vencimento da Taxa Associativa*

**1. = MANTER DIA 25**



**2. = DIA 5 DO MÊS**



**3. = DIA 8 DO MÊS**



Foi solicitado por um associado que a emissão dos boletos seja realizada por um período maior de 6 meses, sendo esclarecido que para as casas não é possível, pois depende mensalmente do valor da cobrança da manutenção da água.

O Presidente colocou em votação o envio dos boletos dos lotes (terrenos) pelo período de 06 (seis) meses, sendo **APROVADO PELA MAIORIA DOS PRESENTES A EMISSÃO DE 06 BOLETOS DE LOTES (TERRENOS)**, com 51,2% a favor.

*Deliberação sobre a alteração da data de  
vencimento da Taxa Associativa*

**1. = MANTER COMO ESTA**



**2. = EMISSÃO BOLETO 6 MESES**



Passou-se ao item 8 **Deliberação sobre corte de água para as residências inadimplentes a partir de 6 parcelas vencidas (sucessivas ou alternadas)**. Foi esclarecido que a possibilidade de corte da água já consta no Regimento Interno da associação, mas como o procedimento e os custos para o corte da água dos devedores, não é nada simples, foi trazido essa questão de possibilidade de corte para deliberação assemblear. Foi solicitado que antes do corte seja enviado um comunicado com aviso de corte, sendo que todos os custos envolvidos no corte e religação da água deverão ser cobrados do respectivo associado devedor.

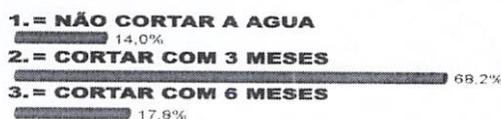
Um associado propôs que os lotes (terenos) que estiverem inadimplentes não deverá ser ligada a água, até que sejam quitado todos os débitos. Outro associado propôs a inclusão na votação da possibilidade de corte de água com 03 parcelas devidas, alternadas ou sucessivas.

O Presidente colocou em votação, sendo **APROVADA PELA MAIORIA DE VOTOS, com 68,2% a favor:**

**1. A POSSIBILIDADE DA ASSOCIAÇÃO CORTAR A ÁGUA DAS CASAS INADIMPLENTES A PARTIR DE 03 (TRÊS) PARCELAS, ALTERNADAS OU SUCESSIVAS**

**2. A OBRIGAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE NÃO LIGAR A ÁGUA DOS LOTES (TERENOS) INADIMPLENTES, SENDO QUE SOMENTE SERÁ POSSÍVEL A LIGAÇÃO DA ÁGUA APÓS A QUITAÇÃO DE TODOS OS DÉBITOS.**

*Deliberação sobre corte de água para as residências inadimplentes a partir de 6 parcelas vencidas (sucessivas ou alternadas);*



O Presidente passou ao item 9 **Definição dos valores de multas previstas no Regimento Interno** e cedeu a palavra ao Sr. Daniel Santos. Foi feita a leitura do quadro contemplando as infrações e multas. O Presidente sugeriu para a Assembleia votar a formação de uma comissão, que na prática corresponde a um grupo de trabalho, formado por outros associados, e coordenado por um Conselheiro Diretor Efetivo, conforme determina o Estatuto Social, para servir de apoio à gestão.

O Presidente colocou em votação a formação de **COMISSÃO (GRUPO DE TRABALHO) PARA DEFINIÇÃO DOS VALORES DAS MULTAS A SEREM APLICADAS, sendo APROVADA PELA MAIORIA DOS VOTOS, com 94,8% a favor, composta dos seguintes associados:**

Fabiola (Oe 8), Valdecir (Jl 3), Eric (Ja 2), Moacir (Nd 3), Mariana (Yk 3), Rosangela Codo (Ud 11)

*Definição dos valores de multas previstas no Regimento Interno;*





O Presidente passou ao item 11 **Atualização sobre o andamento das tratativas do TAC** e cedeu a palavra ao coordenador da Comissão do TAC, Márcio Calil, que solicitou para registrar em Ata que:

- a.) Fazendo um rápido resumo do assunto, para os presentes que não acompanham de perto esse tema, no mês de dezembro de 2014 o Ministério Público do Estado de São Paulo, através do GAEMA – Grupo Especializado de Atuação em Meio Ambiente, que fica em Santos, ajuizou contra a Prefeitura Municipal de Bertioga e contra a CETESB uma Ação Civil Pública (ACP) requerendo a concessão de liminar para suspensão da emissão de licenças de desmatamento no loteamento Guaratuba II (nosso loteamento);
- b.) O fundamento dessa ACP foi, na essência a criação do Parque Restinga de Bertioga, em 2012, e o loteamento estaria na “zona de amortecimento” desse Parque;
- c.) A liminar foi deferida pelo Juízo de Bertioga e tanto a Prefeitura como a CETESB recorreram da decisão;
- d.) A AAG ingressou no processo como assistente da Prefeitura e da CETESB, na medida em que a decisão afetava, como vem afetando até hoje, seus associados;
- e.) A AAG teve sua legitimidade para atuar como Assistente reconhecida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e ingressou nos recursos da Prefeitura e da CETESB;
- f.) Ambos os recursos (da Prefeitura e da CETESB) não foram acolhidos pelo Tribunal de Justiça, sob o fundamento de que eventual supressão de vegetação no curso da ACP seria um dano irreparável, caso a ACP do Ministério Público seja julgada procedente; A liminar que impede a emissão de licenças para desmatamento vigora até hoje;
- g.) A ACP tramita na 1ª Vara de Bertioga (como processo físico), e hoje já conta com mais de 20.000 páginas. O processo ainda não foi julgado nem em 1ª instância;
- h.) Desde 2015 a AAG vem tentando com o MP do GAEMA a celebração de um TAC – Termo de Ajustamento de Conduta, mas somente em 2020 o MP aceitou tratar desse assunto com a AAG;
- i.) Em paralelo a essa ACP, também em 2014 o GAEMA instaurou um Inquérito Civil – IC para apurar a legalidade das licenças de construção antes emitidas para casas no loteamento Guaratuba, sejam emissões de licenças feitas pela Prefeitura, CETESB ou DPRN;
- j.) Assim, em resumo, **a ACP questiona novos desmatamentos (atingindo os lotes ainda não desmatados) e o IC questiona os desmatamentos já realizados (podendo atingir todas as casas já construídas no loteamento)**;
- k.) A partir de então a AAG se organizou para estruturar uma proposta de TAC, com o apoio de um perito ambiental contratado, atendendo as premissas do MP definidas em 2020 (saneamento, agregado siderúrgico colocado no arruamento do loteamento e compensação);
- l.) Em setembro de 2022 houve uma Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a proposta de TAC pela AAG, que pode ser assim resumida:
  - a.) Saneamento: novas construções usarão fossas ecológicas (blindadas) enquanto as casas já construídas não precisarão alterar suas fossas de alvenaria (porque foram aprovadas pelo Poder Público à época), cada qual em seu tempo, e também porque a AAG tomou o cuidado de realizar testes na água do residencial e ela não apresenta contaminação; somente as novas construções terão essa fossa blindada;

PROCP: Santos  
Registro nº

71823

- b.) Agregado siderúrgico: o perito contratado pela AAG fez um laudo técnico expondo que esse material não é contaminante e que é utilizado como sub-base de pavimentação. Um esclarecimento nesse ponto: o agregado siderúrgico, adquire da Usiminas, foi ao longo dos anos espalhado nas ruas do loteamento, porque caso contrário o tráfego de veículos ficaria impossível nos dias de chuva; A proposta da AAG neste item é colocar bloquetes (blocos intertravados) semelhantes aos utilizados na Riviera, sobre o agregado siderúrgico (que é base de pavimentação), fazendo isso nas principais ruas do loteamento – prazo para conclusão das obras 10 anos, com tranches de 2 em 2 anos (para arrecadação de recursos);
- c.) Compensação: embora o loteamento tenha sido aprovado pela Prefeitura de Santos, na década de 1970, e registrado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, para fins do TAC o MP pediu uma compensação, e a AAG aprovou na Assembleia de Setembro/2022 um valor limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para ser gasto com compensação;
- m.) Todos esses temas foram levados ao MP através de Proposta de TAC do Guaratuba, apresentada em novembro/2022 ao MP do GAEMA (em razão do IC) e ao MP de Bertioga (em razão da ACP);
- n.) Em fevereiro de 2023 houve uma reunião com a Promotora do GAEMA, com a presença de representantes da AAG e nossos advogados, sendo essa a 1ª reunião após a apresentação da Proposta de TAC;
- o.) O MP informou que ainda estava analisando a Proposta da AAG, mas poderia adiantar 2 pontos: (a) que havia evoluído no entendimento sobre o agregado siderúrgico – que foi uma resposta muito boa para a AAG, na medida em que os bloquetes propostos pela AAG são permeáveis e até então o MP havia indicado resistência a esse agregado siderúrgico (o que é uma boa notícia); (b) sobre a proposta de gasto com compensação em até R\$ 500.000,00, que a AAG indicasse de forma direta em que consistirá a compensação, que deveria preferencialmente recair sobre uma área no próprio Município de Bertioga/SP;
- p.) Diante desse retorno do MP a AAG procurou a Prefeitura de Bertioga, que por sua vez recomendou a Fundação Florestal para indicação de áreas para restauração ou outra medida que possa ser vista como uma compensação, e teve retorno positivo da Fundação Florestal na semana que antecedeu a Assembleia, indicando uma área e algumas medidas para compensação;
- q.) Esse retorno da Fundação Florestal já foi repassado aos integrantes da Comissão do TAC; a Comissão vai avaliar a manifestação da Fundação Florestal para depois discutir o tema com a administração do Guaratuba e com nossos advogados e organizar a devolutiva ao MP.”

Foi informado que a proposta referente ao TAC e os laudos que compõe seus anexos estão todas disponíveis no site da BBZ para quem quiser consultar. Foi solicitado pelos associados presentes que continue sendo enviado os boletins, mesmo que não haja atualização dos processos.

RTDCPJ Santos  
Registro nº

71823

O Presidente passou ao item 12 **Outros assuntos de interesse social, que deverão ser obrigatoriamente formalizados para administração até dia 20/03/2023** e esclareceu que, embora tal item não caiba nenhuma deliberação, pode ser registrada a vontade da maioria.

### Régua de cobrança:

Situação	Cobrança	Condição antes do TAC	Condição após o TAC	Prazo	Alçada de Aprovação
1 boleto vencido sem histórico de inadimplência	AAG	Isentar de multa, juros e correção	igual	Sem prazo	Gestão
1 boleto vencido com histórico de inadimplência	AAG	Multa, juros e correção sem desconto	igual	Definir	Gestão
2 ou 3 boletos vencidos	AAG	Multa, juros e correção sem desconto	igual	Definir	Gestão
4 ou mais boletos vencidos	Escritório notificação	Multa, juros e correção sem desconto	igual	5 dias	Diretoria (maioria)
4 ou mais boletos vencidos, após 5 dias da notificação	Escritório ação JEC	Multa, juros e correção sem desconto	igual	Parcelar em até x meses, limitado a 48 (x = 2 vezes o número de boletos vencidos)	Diretoria (votação por maioria)
Débitos acima de 5 anos, incluindo 2015 e 2016	Escritório acordo	Multa, juros e correção com desconto da campanha	Multa, juros e correção sem desconto	Parcelar em até 48 meses	Conselho (votação por maioria)

A “Régua de Cobrança”, apresentada na assembleia, nos moldes das Campanhas de Recuperação de Crédito, concede descontos nos juros e correção monetária para pagamento à vista e parcelamento. O parcelamento negociado será corrigido mensalmente com 1% (um por cento) de juros.

Nos casos de **acordo extrajudiciais**, os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) deverão ser pagos pelo devedor.

Nos casos de **acordos judiciais**, os honorários advocatícios e a sucumbência arbitrados pelo Juiz, deverão ser pagos pelo devedor.

### E-mail associada Solange Toni (Oa 2)

Estudo, por profissional qualificado, do declive das vias, galerias e valas da associação, para que se garanta o escoamento das águas pluviais até os pontos de drenagem previstos. Se esse estudo não for realizado e o TAC for aprovado, será uma catástrofe.

Emergencialmente realizar a drenagem e assoreamento das galerias e valas até o estudo ser realizado, com compra/aluguel do Bob cat, para realizar esse serviço emergencial.”

O Presidente solicitou para a Administração realizar o estudo, por profissional capacitado, do declive das vias, galerias e valas da associação, para que se garanta o escoamento das águas pluviais até os pontos de drenagem previstos, para que a gestão possa analisar melhor essa questão e, se for o caso, encaminhar para uma avaliação e deliberação assemblear.

#### **E-mail associado Luiz Cardoso (Op 5)**

Solicitamos que seja incluída urgentemente uma pauta importante na assembleia: Pelo segundo ano consecutivo (chuvas de fevereiro de 2023 acima da média; chuva de março de 2022 na média), as galerias e manilhas das laterais das ruas da Associação provocaram mudanças no escoamento da água e acabaram alagando diversas quadras e casas, fato que não acontecia antes de 2022.

Os condomínios Costa do Sol (lado praia) e outras quadras do Guaratuba lado serra utilizam em suas rotinas de manutenção a máquina Bob Cat, fundamental para manutenção das galerias, que são um sistema integrado de drenagem de água das ruas dos Guaratuba 2.

Favor incluir no item 3 da pauta a necessidade de locação ou compra de máquina Bob Cat (somente nós não utilizamos no projeto todo do Costa do Sol) para manutenção e limpeza das galerias. Item fundamental para o bom andamento do sistema de drenagem das águas de chuva no condomínio.

Importante destacar que o Ministério Público já registrou a necessidade de uma manutenção eficiente nas galerias ou projeto de melhorias para liberação do TAC, que é muito necessário para o futuro da associação.

Ou seja, cuidados especiais com as galerias serão obrigatórios.”

O Presidente solicitou para a Administração realizar o estudo, por profissional capacitado, dessa questão, para que a gestão possa analisar melhor essa questão e, se for o caso, encaminhar para uma avaliação e deliberação assemblear. Solicitou, ainda, para registrar em Ata que, como amplamente noticiado pela mídia, na véspera do feriado de carnaval, teve quase 700mm de chuva num único dia, sendo que essa “força maior” da natureza, totalmente imprevisível, foi responsável por inúmeras inundações, desmoronamentos e até mesmo mortes na região da Barra do Sahy.

#### **E-mail associado Ahmed Hayek (Xe 05)**

Na qualidade de proprietário do lote 05 da quadra XE, venho solicitar a gentileza de levar a pleito na assembleia do dia 25/03/23 o pedido de desconto de 50% nas multas, correção e juros das pendências existentes sobre o referido lote, em contrapartida me comprometo a quitar a pendência em uma única parcela à vista.

O Presidente informou que o associado deverá obedecer a “régua de cobrança”, que pelo princípio da isonomia, deve ser aplicada indistintamente a todos os devedores, devendo, inclusive, arcar com os honorários advocatícios de 10% em caso de acordo amigável, ou com os honorários advocatícios e a sucumbência arbitrados pelo Juiz, no caso de acordo judicial.

#### **E-mail associada Viviane Pismel (Yd 4)**

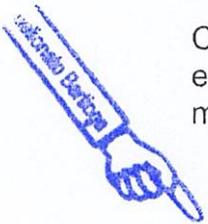
- Coleta de lixo 3 dias
- Coleta de lixo na faixa de areia a ser realizada de segunda a segunda (não precisa o trator entrar na faixa de areia nos dias de menor movimento de lixo, somente um funcionário vistoriando e substituindo aonde será necessário)
- Manutenção das comissões já existentes ( meio ambiente, eventos, tac, segurança, água ) e dar a oportunidade para outros associados integrarem essas comissões
- Criação da comissão de manutenção (rotinas diárias de manutenção e obras das áreas da associação)

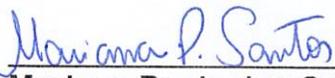
RTDOPJ Santos  
REGISTRO

71823

O Presidente informou que: a) coleta de lixo 3 dias, como a vontade da maioria é de ser feita 03 vezes por semana, caberá à Administração da Associação, definir quais os dias serão feitas a coleta, para depois enviar comunicado a todos os associados com os dias da semana; b) coleta de lixo na faixa de areia, a Administração irá avaliar e decidir sobre essa solicitação, e depois enviar comunicado a todos os associados com a definição; c) manutenção das comissões existentes e dar oportunidade para outros associados integrarem essas comissões, a gestão eleita pretende continuar com os grupos de trabalho existentes (comissões), que devem servir de apoio à gestão, e também intenciona dar oportunidade para outros associados substituírem os associados que não tem efetivamente contribuído; d) criação de comissão de manutenção, como se trata da rotina operacional da Associação cuidar da manutenção e conservação do Residencial Guaratuba, ou seja, não é um assunto complexo ou específico que demanda a necessidade de criação de grupo de trabalho para servir de apoio à gestão, não cabe a criação de grupo de trabalho de manutenção.

Como ninguém mais fez uso da palavra, o Presidente agradeceu a presença de todos e ENCERROU a Assembléia às 14h30, da qual lavrei esta Ata, que vai assinada por mim e pelo Presidente, que será levada a registro no Cartório.

  
  
Sérgio Melhem Protta  
Presidente

  
Mariana Paula dos Santos  
Secretária



Mariana Paula dos Santos  
Secretária

**DataRoom BBZ®**

**DR-2412**



AGO 25/03/2023

Data de elaboração: 31-mar-2023

Empresa: MFS

CID: 849

CONDOMÍNIO: 00849- ASSOCIACAO DOS AMIGOS DE GUARATUBA

NOME da SUB-PASTA: **AGO 25/03/2023**

CONTEÚDO da SUB-PASTA:

EDITAL DE CONVOCAÇÃO  
ATA  
APRESENTAÇÃO  
OUTROS

LINK do DataRoom BBZ:

<https://uqr.to/15m4b>

QR CODE DataRoom BBZ:



PROCP3 Santos  
Registro nº

71823



# 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 71.823 de 18/05/2023

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 109 (cento e nove) páginas, foi apresentado em 15/05/2023, o qual foi protocolado sob nº 90.138, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 71.823 e averbado no registro nº 69.415 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:** RONALDO BERBARE ALBUQUERQUE PARENTE

**Natureza:**

ATA DE ELEIÇÃO

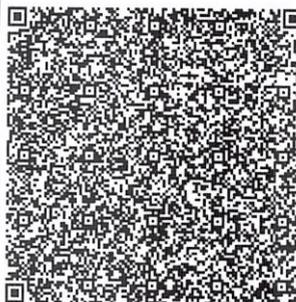
**\*Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.**

Santos-SP, 18 de maio de 2023

Marcelo da Costa Alvarenga - Oficial  
( ASSINADO ELETRONICAMENTE )

002.429.497-70

Emolumentos	Estado	Ipesp	RegistroCivil	TribunaleJustiça
RS 749,39	RS 213,89	RS 146,00	RS 39,60	RS 50,98
MinistérioPúblico	ISS	Condução	OutrasDespesas	Total
RS 36,20	RS 14,98	RS 0,00	RS 0,00	RS 1.251,04



Paraverificaraautenticidadedo documento, acesse o site da CorregedoriaGeraldaJustiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1211454PJDE000006280EB23I