

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertiooga, SP  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
30/MARÇO/2024

## **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE 30/MARÇO/2024**

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

Aos trinta dias do mês de março de dois mil e vinte e quatro, atendendo ao Edital de Convocação feito pelo presidente do Conselho Diretor, publicado no Jornal A Folha de São Paulo em 13 de março de 2024, enviado individualmente a cada associado por carta registrada e fixado na Sede Social da Associação, reuniram-se na Sede Social da Associação dos Amigos de Guaratuba, situada à Praça X, 10, Guaratuba, Bertiooga, SP, os Proprietários e Compromissários compradores de imóveis no Residencial Guaratuba (loteamento Guaratuba II) para realização da **Assembleia Geral Ordinária**, com início às 09h30 em segunda convocação, uma vez que não houve quórum para a instalação em primeira convocação. Candidataram-se para a presidência dos trabalhos os associados Sérgio Melhem Protta e Marlene Genack, tendo sido **ELEITO PELA MAIORIA DE VOTOS PARA PRESIDÊNCIA** Sérgio Melhem Protta.

**Em qual candidato você vota para exercer a  
função de Presidente da Assembleia ?**



O Presidente convidou a mim, Guilherme Couto, da Administradora BBZ, para secretariar, **não havendo nenhuma objeção dos presentes**. O Presidente comunicou aos presentes 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 (terreno sem construção), em conformidade com o 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. Foi ainda esclarecido que a realização da assembleia na véspera do domingo de Páscoa se deve à obrigação estatutária de realizá-la ordinariamente até o dia 31 de março de cada ano. No entanto, devido a questões internas administrativas, não foi possível agendar a assembleia para uma data anterior ao último final de semana do mês, que coincidiu com o feriado. O **Presidente solicitou para ficar consignado em Ata que, na medida do possível, as próximas assembleias ordinárias sejam agendadas até meados do mês de março de cada ano.**

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertoga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

1. Avaliação e Deliberação sobre Relatório, **CONTAS** da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício anterior (**2023**);
2. Avaliação e Deliberação sobre a **PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA E SEUS IMPACTOS** para o exercício vigente (**2024**), contemplando ainda os eventuais **impactos financeiros** após o resultado das deliberações dos seguintes assuntos:
  - 2.1. Caso seja aprovado a execução deste item, gastos com a instalação de painéis solares (**estimativa R\$300.000,00**);
  - 2.2. Caso seja aprovado a execução deste item, gastos com medidas para colocação dos 03 (três) reservatórios superiores de água em outro local, em razão dos acentuados desmoronamentos e erosões do morro;
3. Avaliação e Deliberação sobre a proposta comercial da empresa responsável pelo "projeto piloto" de MINI MERCADO;
4. Atualização sobre o andamento das tratativas do TAC; e,
5. Outros assuntos de interesse social.

O Presidente deu início ao **item 1** da pauta, e lembrou os presentes que as prestações de contas estão disponíveis no Portal da BBZ, juntamente com toda a documentação comprobatória da movimentação financeira. Enfatizou que o **Relatório Anual de 2023 e a Previsão Orçamentária 2024 foram enviados a todos antecipadamente**, e destacou o **ÊXITO DA ASSOCIAÇÃO NA COBRANÇA DOS INADIMPLENTES, resultando na recuperação de crédito referente às parcelas vencidas até 2022 no valor de R\$ 931.093,00, que representa mais que o dobro do ano de 2022 e o maior valor de já recuperado até o momento**. Informou ainda que em 2023, os recursos foram aplicados de acordo com a proposta orçamentária aprovada na última Assembleia Geral Ordinária. Em atendimento à solicitação do associado Eric, o **Presidente apresentou o quadro abaixo, e solicitou para constar na Ata**.

COMPOSIÇÃO DA RECEITA 2023					Proprietários com Adesão:	
					Lotes	171
					Residências	267
<b>Saldo Inicial 2023</b>					<b>2.390.451</b>	
<b>Demonstrativo das Receitas</b>		<b>Previsto</b>			<b>Realizado</b>	<b>AH%</b>
<b>Ordinárias</b>		<b>5.671.949</b>	<b>lotes</b>	<b>residências</b>	<b>4.930.130</b>	<b>-13,08%</b>
Contribuição Associativa			<b>1.585.226</b>	<b>3.344.904</b>	<b>4.930.130</b>	
Recuperação de Créditos			<b>538.647</b>	<b>392.445</b>	<b>931.093</b>	
Manut Sistema de Captação/Tratamento/Distr de Água				<b>156.053</b>	<b>156.053</b>	
Rendimentos de Aplicações Financeiras					<b>187.917</b>	
Outros Receitas ou Taxas-Multas					<b>20.818</b>	
<b>Total das Receitas Ordinárias</b>					<b>6.226.011</b>	
Recuperação de Créditos - Exclusivamente dos lotes vendidos até janeiro/2021						<b>117.333</b>
<b>Total Geral das Receitas</b>						<b>6.343.344</b>
<b>Total das Despesas</b>					<b>6.554.710</b>	
<b>Saldo Final 2023</b>					<b>2.179.085</b>	

**Lotes da Associação (22)**  
Id06 - If10 - Il09 - Im09 - Ip10 - Ir09 -  
Jl04 - Jp06 -  
Nh02 - Nh03 - - NI07  
Ob09 - Ol04 - Om09 -  
Uf10 - Ul11 - Um09 - Um10 - Ur02 - Ur03 - Uv02 - Uv03  
**Quadra I (6)**  
Lotes I01 a I06  
**Quadra X (5) - Administração e Sede Social**  
Lotes X06 a X10

**Inadimplência Total R\$ 4.900.000**  
Lotes - Jurídico/Ação 164  
Lotes - 148 / Residências 16\*  
Cumprindo Acordo 58

(\* ) 90% das residências com ação estão pagando atualmente

2023	Lotes	Residências
Média	373	409

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertoga, SP  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
30/MARÇO/2024

O Presidente chamou a atenção de todos para a existência de **déficit mensal entre receitas e despesas**.

Em seguida, apresentou quadro demonstrativo das receitas e despesas de 2023:

<b>Saldo Inicial 2023</b>			<b>2.390.451</b>
<b>Demonstrativo das Receitas</b>		<b>Previsto</b>	<b>Realizado</b>
	<b>Ordinárias</b>	<b>5.671.949</b>	<b>4.930.130</b>
	Contribuição Associativa		4.930.130
	Recuperação de Créditos		931.093
	Manut Sistema de Captação/Tratamento/Distr. de Água		156.053
	Rendimentos de Aplicações Financeiras		187.917
	Outros Receitas ou Taxas-Multas		20.818
	<b>Total das Receitas Ordinárias</b>		<b>6.226.011</b>
			<b>AH%</b>
			<b>-13,08%</b>
	<b>Recuperação de Créditos - Exclusivamente dos lotes vendidos até janeiro/2021</b>		<b>Realizado</b>
			<b>117.333</b>
	<b>Total Geral das Receitas</b>		<b>6.343.344</b>
		<b>Orçado/Verba 2023</b>	<b>Realizado</b>
	<b>Despesas Ordinárias</b>	<b>5.614.530</b>	<b>5.453.695</b>
	Sistema de Segurança	390.769	94.354
	Investimentos/Infraestrutura	2.102.745	563.717
	TAC/Meio Ambiente	690.600	163.899
	Passivo Jurídico	639.420	279.045
	<b>Total Geral das Despesas</b>		<b>6.554.710</b>
<b>Saldo Final 2023</b>			<b>2.179.085</b>

Conta Ordinária	Orçado 2023		Realizado 2023		%
	Anual	Média Mensal	Anual	Média Mensal	
<b>Despesas Ordinárias</b>					
<b>Total de Salários, Benefícios e Encargos</b>	<b>4.345.546</b>	<b>362.129</b>	<b>4.209.706</b>	<b>350.809</b>	<b>-3,13%</b>
<b>Total de Conservação e Manutenção</b>	<b>299.948</b>	<b>24.996</b>	<b>323.629</b>	<b>26.969</b>	<b>7,90%</b>
<b>Total das Despesas Administrativas</b>	<b>119.235</b>	<b>9.936</b>	<b>90.295</b>	<b>7.525</b>	<b>-24,27%</b>
<b>Total de Impostos e Taxas</b>	<b>81.050</b>	<b>9.296</b>	<b>202.606</b>	<b>16.884</b>	<b>149,98%</b>
<b>Total de Consumos</b>	<b>44.009</b>	<b>3.667</b>	<b>70.996</b>	<b>5.356</b>	<b>61,32%</b>
<b>Total de Contratos</b>	<b>461.163</b>	<b>38.430</b>	<b>397.632</b>	<b>33.136</b>	<b>-13,78%</b>
<b>1.46 Festas e Eventos</b>	<b>75.000</b>	<b>6.250</b>	<b>6.142,23</b>	<b>511,85</b>	<b>-91,81%</b>
<b>(1) Total das Despesas Ordinárias</b>	<b>5.425.951</b>	<b>470.419</b>	<b>5.301.006</b>	<b>441.191</b>	<b>-2,30%</b>
<b>(2) Total das Despesas do Sistema de Água</b>	<b>188.579</b>	<b>15.715</b>	<b>152.689</b>	<b>12.724</b>	<b>-19,03%</b>
<b>(1+2) Total das Despesas Ordinárias e Sistema de Água</b>	<b>5.614.530</b>	<b>486.134</b>	<b>5.453.695</b>	<b>453.915</b>	<b>-2,86%</b>
<b>Investimentos/Infraestrutura</b>					
<b>(3) Total dos Gastos com Investimento/Infraestrutura</b>		<b>2.102.745</b>		<b>563.717</b>	

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertiooga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

Seguindo com a apresentação das contas, apresentou as certidões negativas da Associação em órgãos como Receita Federal, Débitos Trabalhistas, FGTS e Protesto de cartório, confirmando a regularização do CNPJ da Associação. Esses documentos estão disponíveis nas pastas de prestação de contas.

**CAIXA**  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**Certificado de Regularidade do FGTS - CRF**

**Inscrição:** 52.250.859/0001-52  
**Razão Social:** ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA  
**Endereço:** RUA PRAIA DE GUARATUBA S/N LOTE 11 QUADRA 10 / GUARATUBA / BERTIOGA / SP / 13250-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.035, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 14/03/2024 a 12/04/2024

**Certificação Número:** 2024031404043391709692

Informação obtida em 17/03/2024 10:01:49

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei está condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome:** ASSOCIACAO DOS AMIGOS DE GUARATUBA  
**CNPJ:** 52.250.859/0001-52

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

- constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
- não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' e 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014. Emitida às 16:20:54 do dia 12/03/2024 <hora e data de Brasília>. Válida até 08/09/2024.  
Código de controle da certidão: D270.934F.15AA.5715  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

O Presidente apresentou o Parecer da Auditoria - 2023 e do Conselho Fiscal da Associação - 2023, com a **RECOMENDAÇÃO DA APROVAÇÃO DAS CONTAS:**

## PARECER AUDITORIA - 2023



RELATÓRIO CONCLUSIVO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA

Praça X, 10 – Loteamento Guaratuba II – Guaratuba – Bertioga – SP.CEP: 11.265-505  
CNPJ: 52.250.859/0001-52

São Paulo, 19 de Março de 2024.

ILMOS.SRS.

Presidente e Membros do Conselho da **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**.

Em cumprimento ao disposto em nossa contratação, segue a conclusão dos nossos trabalhos que visaram à auditoria contábil, financeira, fiscal e trabalhista sobre as contas relativa ao período de Janeiro a Dezembro de 2023, da Associação dos Amigos de Guaratuba.

### • PARECER

Baseados em nossa revisão, e com os assuntos já discutidos na emissão do Relatório Analítico e reconhecidos os seus efeitos sobre a posição demonstrada, somos da opinião de que a posição financeira e econômica refletida nas Demonstrações Contábeis do período de Janeiro a Dezembro de 2023, da Associação dos Amigos de Guaratuba, localizado na Praça X, 10 – Loteamento Guaratuba II – Guaratuba – Bertioga - SP está elaborado em conformidade com as normas legais, previstas aplicáveis.

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

Dados: 2024.03.19 12:40:33 -03'00'

Blume Consultoria e Serviços Contabilidade LTDA.  
CRC – 2SP034302

## PARECER DO CONSELHO FISCAL DA ASSOCIAÇÃO – 2023

### CONCLUSÃO:

Com base na análise da documentação, dos relatórios disponibilizados e do Relatório Conclusivo da auditoria Contábil, Financeira, Fiscal e Trabalhista, o Conselho Fiscal concluiu pela aprovação das contas da Associação dos Amigos de Guaratuba e recomenda a aprovação das contas do exercício de 2023 pela Assembleia Geral Ordinária.

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertoga, SP  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
30/MARÇO/2024

O Presidente colocou em votação o **item 1** do Edital de Convocação, sendo **APROVADAS PELA MAIORIA DE VOTOS AS CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2023.**

**ITEM 1 APROVAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO ANTERIOR (2023)**



Passando para o **item 2** o Presidente prosseguiu com a leitura da Proposta Orçamentária para 2024, destacando que o objetivo é garantir um atendimento satisfatório, que às projeções de gastos foram feitas com variações apenas em alguns itens, sem comprometer a qualidade dos serviços prestados. A proposta abrange despesas que visam assegurar a distribuição de água com qualidade, a continuidade na expansão do monitoramento por vídeo, além de todos os serviços operacionais necessários para manter o Residencial em ordem. Mantendo nosso compromisso com uma gestão transparente, buscando garantir que os associados participem das decisões financeiras e do uso dos recursos aprovados nesta assembleia, fortalecendo assim a confiança e transparência na administração.

Conta Ordinária	Realizado 2023		Orçado 2024		%
	Anual	Média Mensal	Anual	Média Mensal	
<b>Despesas Ordinárias</b>					
Total de Salários, Benefícios e Encargos	4.203.014	350.251	4.571.764	380.980	8,77%
Total de Conservação e Manutenção	323.629	26.969	353.089	29.424	9,10%
Total das Despesas Administrativas	90.295	7.525	125.310	10.443	38,78%
Total de Impostos e Taxas	202.606	16.884	217.738	18.145	7,47%
Total de Consumos	70.996	5.916	70.781	5.898	-0,30%
Total de Contratos	388.232	32.353	375.697	31.308	-3,23%
1.40 Festas e Eventos	75.000	6.142	30.000	2.500	-60,00%
<b>(1) Total das Despesas Ordinárias</b>	<b>5.353.772</b>	<b>446.040</b>	<b>5.744.378</b>	<b>478.698</b>	<b>7,30%</b>
<b>(1+2) Total das Despesas Ordinárias e Sist de Água</b>	<b>5.506.461</b>	<b>458.764</b>	<b>5.921.112</b>	<b>493.426</b>	<b>7,53%</b>

Foi esclarecido que a variação de 38,78% no total das Despesas Administrativas refere-se à previsão de gastos para a realização de Assembleia Geral Extraordinária em 2024. Além disso, foi corrigido o item 1.40 Festas e Eventos, com o valor total realizado em 2023 de R\$ 6.142,23.

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertoga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

	<b>Investimentos/Infraestrutura</b>	<b>Orçamento</b>
	3.1. Sist de Captação/Tratamento/Distr Água	500.000
	3.2. Conclusão Poço	50.000
	3.3. Móveis e Equipamentos Escritório/Almoxarifado/Refeitório	30.000
	3.4. Equipamentos/Veículos/Implementos	440.000
	3.5. Sede Social	20.000
	3.6. Espaço Comunitário	50.000
	3.7. Meio Ambiente	70.000
	3.8. Ruas/sinalização	55.000
	3.9. Equiptos e Instalações Elétricas	60.000
	3.10. Portarias/Equipamentos/Monitoramento por vídeo	25.000
<b>(3)</b>	<b>Total de Investimento/Infraestrutura</b>	<b>1.300.000</b>

Para Infraestrutura e Investimentos, destacamos os itens:

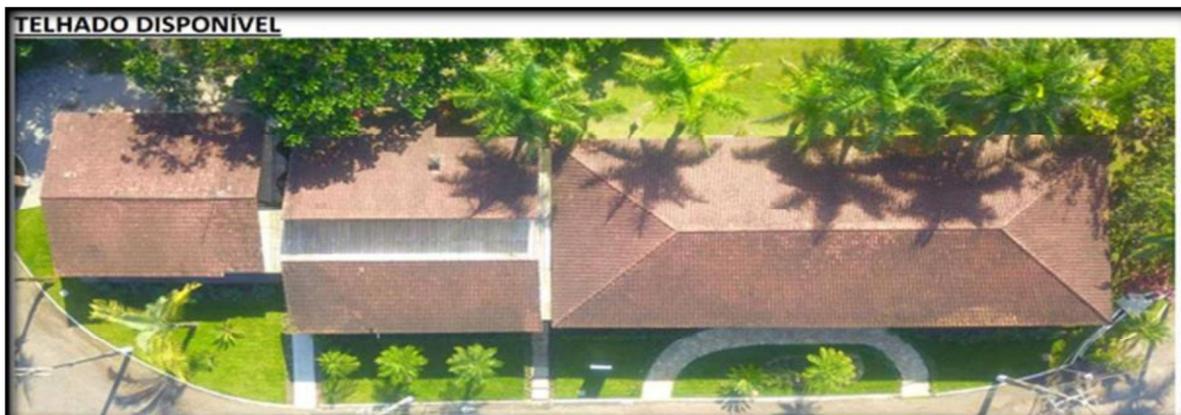
- > Adequação do depósito de lixo;
- > Paisagismo na área da praia;
- > Recuperação do viveiro de mudas;
- > Conclusão do Poço, automatização, captação e qualidade da água;
- > Equipamentos para a E.T.A. e Laboratório;
- > Melhorias no acesso e adequações captação de água;
- > Aquisição de novo Trator para a coleta e nivelamento de ruas;
- > Troca do veículo – Saveiro e motos;
- > Colocação e troca de manilhas nas valas de drenagem;
- > Construção de depressões;
- > Adequação de faixa de acesso na portaria B com reconhecimento facial;
- > Macromedidores, higienização dos reservatórios superiores e gerador de energia.

O Presidente esclareceu à dúvida do associado Wilson quanto ao leilão realizado entre os colaboradores da Associação para venda das motocicletas pelo maior lance. O associado Wilson solicitou para os associados também participarem dos próximos leilões. O **Presidente solicitou para ficar registrado em Ata que, os próximos veículos e motocicletas a serem vendidos, deverão ser feitos leilões para lances dos associados e funcionários.**

O Presidente convidou o Diretor Administrativo Moacyr Pimenta para a apresentação do **item 2.1**. Foi esclarecido que a Associação tem 04 relógios de luz, instalados, na portaria, manutenção, administração e ETA, com consumo de aproximadamente 5.000 kwh, e custo aproximado de R\$5.000 a R\$7.000,00/mês, dependendo do período do ano, que os painéis solares seriam apenas para suprir a necessidade dessas 04

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertoga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

contas. Com a instalação dos equipamentos no telhado da Sede Social, os painéis captariam a energia solar e transfeririam para a rede que armazena por 5 anos. O período estimado para retorno (*pay back*) é de aproximadamente 39 meses. Explicou que a manutenção, lavagem das placas, conforme descrição técnica do produto, pode ser executada pelos funcionários da Associação, após capacitação. O objetivo da instalação dos painéis é zerar a conta de energia elétrica no futuro.



O Presidente colocou o **item 2.1.** em votação, sendo **REPROVADA PELA MAIORIA DE VOTOS A INSTALAÇÃO DE PAINÉIS SOLARES.**

ITEM 2.1 instalação de painéis solares (estimativa R\$300.000,00)



Passando para o **item 2.2** do Edital de Convocação, o Diretor Administrativo esclareceu as dificuldades técnicas na transferência dos atuais reservatórios elevados para outro local dentro do Residencial:

**Acesso Limitado:** A impossibilidade de acesso ao local por caminhões ou guinchos dificulta a remoção dos tanques existentes.

**Material dos Tanques:** O fato de os tanques serem fabricados em fibra de vidro não permite a desmontagem e transferência.

**Peso e Volume:** Considerando o peso e volume dos tanques, a remoção manual ou com equipamentos simples de pequeno porte não é viável.

**Soluções Propostas:**

A administração está planejando um estudo detalhado para implementar um novo sistema de distribuição. Isso pode envolver a construção de novos reservatórios em outra área do Residencial. O Departamento de Estradas de Rodagem-DER já concluiu os ensaios tecnológicos e aguarda os resultados da caracterização do solo. Esses dados serão essenciais para determinar a solução técnica mais assertiva para o início das obras de contenção para a estabilização do morro.

**O Presidente informou que, devido a aparente gravidade da situação e às questões técnicas envolvidas, o Conselho Diretor decidiu pautar o assunto nesta assembleia, para deliberação por parte dos associados.**

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

O Presidente solicitou para constar na Ata a conclusão do geólogo contratado.

DATA: 25/02/2024	Município: Bertioga/SP	Coordenada: 23° 46' 24"S / 45° 57' 13"W
LOCALIZAÇÃO: Condomínio Residencial Guaratuba/Rodovia SP-055 ( km 203+350m)		
NOME DA ÁREA: Encosta/talude adjacente a estruturas da Caixa de Água		
CONDIÇÕES DE ACESSO A ÁREA: Razoáveis		
<b>CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Altura e inclinação excessivas do talude de corte <input checked="" type="checkbox"/> Presença de feições de instabilidade <b>FEIÇÕES DE INSTABILIDADE</b> <input type="checkbox"/> Trincas no terreno <input type="checkbox"/> Trincas na estrutura <input checked="" type="checkbox"/> Inclinação de árvores/postes/muros <input checked="" type="checkbox"/> Degraus de abatimento <input checked="" type="checkbox"/> Cicatrizes de escorregamentos <input checked="" type="checkbox"/> Feições erosivas <input type="checkbox"/> Muros/paredes "embarrigados" <i>Observações: deslizamento afetou sistema de drenagem de crista e meia encosta.</i>  Quantidade: <input checked="" type="checkbox"/> Significativas <input type="checkbox"/> Incipientes  <b>DADOS DO ESCORREGAMENTO</b> Volume mobilizado 100 m <sup>3</sup> (estimado) Alcance a partir da base 5,0 m (estimado) Data da ocorrência: janeiro/fevereiro 2024
Posição do setor na encosta: <input checked="" type="checkbox"/> Topo <input type="checkbox"/> Meia encosta <input type="checkbox"/> Base Perfil da encosta: <input checked="" type="checkbox"/> Retilíneo <input type="checkbox"/> Côncavo <input checked="" type="checkbox"/> Convexo <input checked="" type="checkbox"/> Talude de corte (altura aprox. 8,0m) Dist. da estrutura ao topo do talude: (2,5 m) <input type="checkbox"/> Aterro Compactado <input type="checkbox"/> Aterro Lançado Dist. da estrutura ao topo do aterro: _____ m <input checked="" type="checkbox"/> Alta Declividade <input type="checkbox"/> Baixa Declividade <input type="checkbox"/> Estruturas em solo/rocha favoráveis à segurança <input type="checkbox"/> Estruturas em solo/rocha desfavoráveis à segurança <input checked="" type="checkbox"/> Presença de blocos de rocha e matacões <input checked="" type="checkbox"/> Presença de paredes rochosos <input type="checkbox"/> Presença de lixo/entulho <input checked="" type="checkbox"/> Declividade excessiva da encosta		
<b>ÁGUA</b>		<b>VEGETAÇÃO NO TALUDE OU PROXIMIDADES</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Concentração de água de chuva em superfície <input type="checkbox"/> Lançamento de água servida em superfície <input checked="" type="checkbox"/> Vazamento de tubulação <input type="checkbox"/> Presença de fossas <input type="checkbox"/> Presença de rede de esgoto <input type="checkbox"/> Presença de rede de água <input checked="" type="checkbox"/> Surgências de água (minas d'água no talude/aterro)		<input checked="" type="checkbox"/> Presença de árvores <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação rasteira (arbustos, capim, etc.) <input type="checkbox"/> Área desmatada <input type="checkbox"/> Área de cultivo
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Base de concreto armado e caixas de água em estrutura metálica <b>TIPO DE MOVIMENTAÇÃO OCORRIDA OU ESPERADA</b> <input checked="" type="checkbox"/> Escorregamento natural <input type="checkbox"/> Escorregamento em depósitos de encostas <input checked="" type="checkbox"/> Deslocamento rochoso <input checked="" type="checkbox"/> Escorregamento de corte <input checked="" type="checkbox"/> Queda de blocos <input type="checkbox"/> Rastejo <input type="checkbox"/> Escorregamento de aterro <input checked="" type="checkbox"/> Rolamento de matacão <input type="checkbox"/> Corridas		
<b>GRAU DE RISCO:</b> <input type="checkbox"/> R1 <input type="checkbox"/> R2 <input type="checkbox"/> R3 <input checked="" type="checkbox"/> R4 <input checked="" type="checkbox"/> Iminente / Providência imediata <input type="checkbox"/> Não Iminente / Manter local em observação		Número de moradias em risco: (rodovia e estrutura da caixa de água) Estimativa do nº de pessoas p/ remoção: indefinido
Foto 01:		Foto 02:
		
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b> Rodolfo M. Mendes – Engenheiro Geotécnico-CREA/SP 5060731441		<b>ASSINATURA</b> Documento assinado digitalmente: RODOLFO MOREIRA MENDES Data: 25/02/2024 13:21:12 -0300 Verifique em https://validar.jt.gov.br

O Presidente colocou em votação a propositura de associado sobre o item 2.2., sendo a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA RETIRADA DOS RESERVATÓRIOS SUPERIORES DE ÁGUA DO MORRO, BEM COMO EXECUÇÃO DE OUTRA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA PARA AS CASAS, TENDO COMO PREMISSA A NÃO INTERRUPTÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA, APROVADA PELA MAIORIA DE VOTOS.**

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
30/MARÇO/2024

**ITEM 2.2 Propositura associado – Contratação de empresa especializada para retirada dos reservatórios superiores de água do morro, bem como execução de outra forma de distribuição de água para as casas, tendo como premissa a não interrupção do fornecimento de água**



Em continuidade a exposição da previsão orçamentária de 2024, foram apresentadas as **02 propostas de arrecadação:**

**Propostas:**

- |  |  |
|--|--|
| <b>1ª Proposta:</b> Considerando um índice de reajuste de 4,62%:<br>- Lotes: R\$ 357,80<br>- Residências: R\$ 715,60<br>- Déficit estimado: Em torno de R\$72.000/mensal | <b>2ª Proposta:</b> Para ajuste e redução do déficit, com reajuste de 7,53% nas despesas ordinárias:<br>- Lotes: R\$ 367,00<br>- Residências: R\$ 735,00<br>- Déficit estimado: R\$63.000/mensal |
|--|--|

Como alguns associados questionaram o aumento do valor da taxa associativa, o Presidente colocou em votação o aumento do valor da taxa associativa, sendo o **AUMENTO DA TAXA ASSOCIATIVA APROVADO PELA MAIORIA DE VOTOS.**

**ITEM 2 Aumento do valor da taxa associativa.**



O Presidente colocou em votação as duas propostas de aumento do valor da taxa associativa para o período de abril/2024 A março/2025, sendo a primeira proposta que contempla os **valores das taxas associativas de R\$ 357,80 para lotes e R\$ 715,60 para casas, APROVADA PELA MAIORIA DOS VOTOS**, que resultará num **déficit** anual estimado de R\$ 864.000,00.

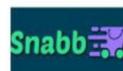
**ITEM 2 Deliberação sobre o valor da taxa associativa.**



**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP  
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
30/MARÇO/2024

O Presidente iniciou o **item 3**, e apresentou a proposta da empresa responsável pela exploração comercial do container de “mini mercado”.

**Proposta de Locação/Cessão de Espaço Snabb Minimercado Container**



A presente proposta tem como objetivo a locação de espaço para Minimercado container, conforme detalhado abaixo:

**Dos custos para a Associação:**

Não há qualquer tipo de custo para a Associação relativo a atividade que é praticada pelo Snabb Minimercado (FAM), correndo todas as despesas por conta do Snabb.

**Da locação/cessão de espaço da Associação:**

O Snabb, desde dezembro/23, está instalado próximo a portaria da Associação, vendendo produtos que são oferecidos em mercados tradicionais.

Temos total interesse em manter essa parceria e agradecemos a oportunidade de apresentarmos nossa proposta.

O Snabb Minimercado pagará, a título de locação/cessão de espaço, o percentual de 5% (cinco por cento) de seu faturamento, nos meses em que o faturamento for superior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a serem pagos todo dia 10 (dez) do mês subsequente ao fechamento do mês anterior.

**Do prazo da locação/cessão**

A locação/cessão deverá perdurar pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da assinatura do respectivo contrato de aluguel/cessão de espaço.

**Das responsabilidades**

O Snabb é a único responsável pela operação comercial realizada no espaço alugado/cedido por esta z. Associação, não tendo a Associação dos Amigos do Guaratuba qualquer responsabilidade junto a terceiros.

Esperamos contar com sua aprovação e estamos à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Bertioga, 28 de março de 2024.

Atenciosamente,

*ANDRÉ BERTINI DE ALMEIDA*

FAM Comércio de Alimentos e Bebidas Ltda  
(Proprietária da Marca Snabb)



O Presidente esclareceu que, como se tratava de um “projeto piloto” para experiência dos associados por 90 (noventa) dias, sem quaisquer custos para a Associação, era preciso agora a Assembleia decidir sobre a continuidade, ou não, do mini mercado.

Após discussões sobre o prazo e forma de remuneração, o Presidente colocou em votação o **item 3**, consistente na **locação / cessão onerosa do espaço para a empresa FAM Comércio de Alimentos e Bebidas (SNABB) pelo prazo de 12 (doze) meses, com início em 01/04/2024 e término em 01/04/2025, devendo ser pago o percentual de 5% (cinco por cento) do faturamento do mini mercado, nos meses que o faturamento for superior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), pagos todo o dia 10 (dez) do mês subsequente ao fechamento do mês anterior, APROVADA PELA MAIORIA DE VOTOS.**

**ITEM 3 Avaliação e Deliberação sobre a proposta comercial da empresa responsável pelo “projeto piloto” de MINI MERCADO, com o prazo de 12 meses.**

**1. = APROVO**

**2. = NÃO APROVO**

78.1%

21.9%

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
30/MARÇO/2024

O Presidente iniciou o **item 4**, e cedeu a palavra ao associado Marcio Calil, o qual informou que não haveria deliberação sobre o TAC nesta Assembleia, e que o objetivo é a atualização do andamento das tratativas. Iniciou explicando sobre as ações do Ministério Público ("MP") desde 2014, quando o MP entrou com Ação Civil Pública no Foro de Bertioga, impedindo a supressão de vegetação dos lotes que à época ainda não tivessem desmatado. O MP (GAEMA) também instaurou Inquérito Civil para apurar a legalidade do licenciamento do loteamento, em especial as licenças obtidas para construção de residências. Esse tema tem sido tratado pela Associação em todas as Assembleias desde 2015. Em 2020, durante a pandemia do COVID-19, o Ministério Público sinalizou com a possibilidade de entendimentos para a assinatura do Termo de Ajuste de Conduta ("TAC"), intensificando as tratativas. Em 2022 a Assembleia aprovou proposta para envio ao Ministério Público. Em dezembro de 2023 a Associação recebeu a primeira minuta de TAC do GAEMA, que foi objeto de um Informativo Complementar detalhado, que está disponível no site da Associação. Apresentou aos presentes a proposta que a Associação fez ao Ministério Público, destacando a questão da pavimentação, que por razão dos questionamentos do Ministério Público sobre o agregado siderúrgico, a proposta foi a colocação de bloquetes em aproximadamente 80.000 metros de arruamento do loteamento, com prazo de instalação de 10 anos, com custo inicial estimado em 6.000.000 (seis milhões de reais), mas que o Ministério Público não mencionou na minuta devido a evolução do entendimento sobre o agregado siderúrgico, uma sub-base de pavimentação que não é poluente e, com isso, a Associação não terá o custo dos bloquetes, o que reduz drasticamente o custo do TAC e futuramente se a Associação deliberar pelo o arruamento com bloquetes será uma questão de benfeitoria a ser realizada em outro momento. Em relação a compensação ambiental o Ministério Público fez constar na última minuta de TAC, que ainda está em negociação, a aquisição de 40 hectares para compensação na mesma bacia hidrográfica, conforme critérios do Ministério Público, mencionou que a assistente técnica da Associação Sra. Olinda Fukuda, interagiu com a Fundação Florestal que sugeriu proposta de reflorestamento com drones, ressaltou que essa é uma atividade que tem começo, meio e fim, identificando, quem faz e os custos e uma vez concluída cessará a obrigação da Associação sobre esse item, com custo avaliado entre R\$ 500.000,00 a R\$ 1.000.000,00. A proposta foi apresentada no final de março/2024 ao Ministério Público e está sendo avaliada pelos técnicos do CAEX. Referente ao saneamento, foi informado no passado que 100% das fossas teriam que ser biodigestoras blindadas. **Embora não tenha sido constatada contaminação nos lençóis freáticos, e a Associação tenha por diversas vezes discutido com o Ministério Público para que as casas construídas pudessem manter suas fossas e para as novas construções seriam instaladas fossas biodigestoras, o Ministério Público não concordou e encerrou a discussão deste item, sob a justificativa que a Associação não está no contrato de esgoto da SABESP e que as fossas biodigestoras seriam o equivalente a uma mini rede de tratamento individual de esgoto.** Dessa forma, a Associação pode apenas solicitar o aumento do prazo de 12 para 36 meses para as casas providenciarem a substituição das suas fossas. O Ministério Público incluiu um dano moral coletivo na minuta do TAC, que envolve a demolição de uma casa que fica em Bertioga e o cercamento de uma área de 1.300 mts, com custo aproximado de R\$ 300.000,00.



Certifico e dou fê que o documento eletrônico anexo, contendo **46 (quarenta e seis) páginas**, foi apresentado em **17/06/2024**, o qual foi protocolado sob nº **93.033**, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **74.102** em 17/06/2024 e averbado no registro nº 71.870 de 24/05/2023 no Livro de Registro A deste Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santos - SP. Assinado eletronicamente por: Marcelo da Costa Alvarenga - Oficial.

**Página 018 de 046.**

---

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA**  
(CNPJ/MF.52.250.859/0001-52)  
Praça X, 10, Praia de Guaratuba, Bertioga, SP  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**  
30/MARÇO/2024

---

**Enfatizou que no entendimento do Ministério Público a ADESÃO AO TAC É FACULTATIVA, mas que aqueles que não aderirem poderão sofrer inquéritos civis e até mesmo ações judiciais por parte do MP. Esclareceu, por fim, que o fato da adesão ao TAC ser facultativa, não significa que os titulares de direitos e compromissários compradores de lotes e casas do Residencial Guaratuba não terão que contribuir com determinados custos a serem rateados por todos.**

Como não foi apresentado nenhum assunto no **item 5**, o Presidente agradeceu a presença de todos e ENCERROU a Assembleia às 14h, da qual foi lavrada a presente Ata para os efeitos legais.

---

**Sérgio Melhem Protta**  
Presidente

---

**Guilherme Couto**  
Secretário