



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 29/MARÇO/2025 ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA

Aos vinte e nove dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, atendendo ao Edital de Convocação feito pelo presidente do Conselho Diretor, publicado no Jornal A Folha de São Paulo em 12 de março de 2025, 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, Bertioga, SP, os Proprietários e Compromissários compradores de imóveis no Residencial Guaratuba (loteamento Guaratuba II) para realização da **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, com início às 12h30 em segunda convocação, uma vez que não houve quórum para instalação em primeira convocação, com a seguinte Ordem do Dia:

1. *Avaliação e deliberação sobre Termo de Ajustamento de Conduta ("TAC") a ser firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo – GAEMA – Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente – nos autos do Inquérito Civil 139/2014 - conforme minuta disponibilizada no website da Associação – www.residencialguaratuba.com.*
2. *Deliberação sobre as providências a serem adotadas em função do disposto no item anterior, **inclusive aprovação de TAXA EXTRA** para pagamento do TAC, com a sugestão de cobrança de 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma.*
3. *Avaliação e deliberação sobre as tratativas visando a celebração de um Termo de Ajustamento de Conduta de Termo ("TAC") a ser firmado com o Ministério Público atuante na Ação Civil Pública em trâmite perante a 1ª Vara Judicial de Bertioga/SP - Processo no 0003904-12.2014.8.26.0075. **A Associação não dispõe, na data da convocação, de minuta do TAC de que trata este item da Ordem do Dia, e caso não receba a minuta com antecedência para ampla discussão entre os Associados este item da Pauta ficará prejudicado.***

Como Presidente, candidatou-se apenas o associado **Sérgio Melhem Protta**, que foi **eleito por aclamação**, e convidou a mim, Luana Tardochi, representante da BBZ Administradora para secretariar a Assembleia, não havendo nenhuma objeção dos presentes. O Presidente comunicou aos presentes, que as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária, seguirão as mesmas regras da assembleia anterior (votação eletrônica pela 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.



Além dos associados, participaram da Assembleia, o Advogado Dr. Alexandre Outeda Jorge, OAB/SP 176.530, representante do escritório PINHEIRO NETO ADVOGADOS (que se pronunciou de forma virtual, pelo aplicativo Zoom) e que defende os interesses da **AAG (Associação dos Amigos de Guaratuba)** nos autos da Ação Civil Pública – Processo 0003904-12.2014.8.26.0075 – em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Bertioga/SP, o Advogado Dr. Augusto Rossini, OAB/SP 92.340, que representa a AAG nos autos do **Inquérito Civil (IC)** 139/2014 em trâmite junto ao GAEMA; a Sra Olinda Fukuda, que atua como assistente técnica e assessora a Associação tanto na Ação Civil Pública como no Inquérito Civil.

O Presidente deu início aos trabalhos, determinou a inversão da pauta para início pelo **item 3, que foi dado como prejudicado, nos termos da ressalva feita no Edital de Convocação, por conta da impossibilidade de avaliação e deliberação em razão da não conclusão das tratativas da AAG com o Promotor de Justiça de Bertioga, que até a data da AGE NÃO havia enviado minuta de TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) para avaliação e deliberação, nos autos da Ação Civil Pública (ACP), para desembargo do loteamento.**

Embora o **item 3** foi dado como prejudicado, foi concedida a palavra ao Dr. Alexandre Outeda Jorge, advogado do escritório PINHEIRO NETO ADVOGADOS, que estava presente remotamente por meio da plataforma Zoom. O Dr Alexandre fez uma explanação sobre o histórico da Ação Civil Pública e a necessidade de ingresso da AAG nos autos, para defesa dos interesses dos associados, uma vez que a ACP foi proposta contra a Prefeitura de Bertioga e CETESB, embora as decisões dessa ACP impactassem diretamente na esfera de direitos dos associados, razão pela qual a AAG, na defesa dos interesses de seus associados, ingressou nos autos e foi admitida como assistente das Rés (Prefeitura e CETESB). Foi esse ingresso como assistente que conferiu legitimidade para a AAG, neste momento do processo, tentar celebrar um TAC com o Ministério Público de Bertioga. Em conclusão, externou sua opinião no sentido de que tanto um TAC com o GAEMA, como um TAC com o MP de Bertioga são favoráveis à Associação, dado o tempo que ainda pode levar o processo (que já tem 10 anos e ainda está em 1ª instância), esclarecendo que existem ACPs de 30 ou 40 anos de duração, e que um TAC trará segurança jurídica para os associados.

O Presidente deu início ao **item 1**, e concedeu a palavra para o associado Márcio Calil fazer a apresentação.

Márcio Calil apresentou a portaria que deu início ao IC 139/14, conforme segue:

PROTESTOS DE LETRAS E NÚMEROS
CON
SP



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por meio do GAEMA-BS (Grupo de Atuação Especial do Meio Ambiente da Baixada Sanstista), resolve instaurar INQUÉRITO CIVIL, determinando, desde logo, as seguintes providências:

1. registre-se no SIS MP Integrado, observando-se as disposições do Ato Normativo nº 665/2010-PGJ-CGMP, fazendo constar como assunto: "Irregularidades na concessão de autorização de supressão de vegetação nos loteamentos Guaratuba e Costa do Sol (Bertioga), nas seguintes hipóteses: a) área de preservação permanente (Resolução CONAMA 303/2002); b) vegetação primária ou em estágio sucessional médio e avançado no entorno de Unidades de Conservação."

2. autue-se, rubrique-se e numere-se a presente portaria de instauração, arquivando-se cópia em pasta própria da Promotoria de Justiça;

3. nos termos do artigo 33 do Ato Normativo n.º 484-CPJ/2006 e artigo 1º do Ato Normativo n.º 664/2010, fica designado Oficial de Promotoria para secretariar os trabalhos;

4. Cientifiquem-se CETESB e Município a respeito da instauração do presente inquérito civil, nos termos do artigo 20 do Ato Normativo 484-CPJ2006.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por meio do GAEMA-BS (Grupo de Atuação Especial do Meio Ambiente da Baixada Sanstista), resolve instaurar INQUÉRITO CIVIL, determinando, desde logo, as seguintes providências:

1. registre-se no SIS MP Integrado, observando-se as disposições do Ato Normativo nº 665/2010-PGJ-CGMP, fazendo constar como assunto: "Irregularidades na concessão de autorização de supressão de vegetação nos loteamentos Guaratuba e Costa do Sol (Bertioga), nas seguintes hipóteses: a) área de preservação permanente (Resolução CONAMA 303/2002); b) vegetação primária ou em estágio sucessional médio e avançado no entorno de Unidades de Conservação."

2. autue-se, rubrique-se e numere-se a presente portaria de instauração, arquivando-se cópia em pasta própria da Promotoria de Justiça;

3. nos termos do artigo 33 do Ato Normativo n.º 484-CPJ/2006 e artigo 1º do Ato Normativo n.º 664/2010, fica designado Oficial de Promotoria para secretariar os trabalhos;

4. Cientifiquem-se CETESB e Município a respeito da instauração do presente inquérito civil, nos termos do artigo 20 do Ato Normativo 484-CPJ2006.

Para melhor compreensão de todos, a AAG fez uma explanação sobre o objeto do IC 139/14 - onde o MP/GAEMA investiga as licenças concedidas no passado para desmatamento dentro da área do loteamento Guaratuba, e do objeto da ACP - onde o MP/BERTIOGA questiona a emissão de novas licenças para novos desmatamentos no loteamento Guaratuba.

Na sequência, seguiu-se a explicação da Ação Civil Pública, processo nº 0003904-12.2014.8.26.0075.

Em dezembro de 2014, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou a Ação Civil Pública, processo nº 0003904-12.2014.8.26.0075 contra a Prefeitura de Bertioga e CETESB, solicitando a suspensão do licenciamento ambiental e das construções no Loteamento Guaratuba. A liminar concedida teve dois fundamentos principais:

1. Lado praia: Restrição ambiental na faixa de 300 metros da preamar máxima.
2. Lado serra: Inserção na zona de amortecimento do Parque Estadual Restinga de Bertioga, onde o desmatamento é proibido.

A AAG requereu ingresso na ação em março de 2015. Após negativa inicial do juízo de Bertioga, obteve êxito no Tribunal de Justiça de São Paulo, atuando como assistente dos Réus. Desde o início, a Associação defende um acordo, evitando um processo prolongado e custoso para os associados.

Praça X, 10 - Guaratuba | Bertioga | SP
CEP 11265-505 - (13) 3312.6596 | 3312.6597 | 98852.3980
Caixa Postal 083 - CEP 11250-970 | Correio | Bertioga | SP



Inquérito Civil 139/2014 - O Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente (GAEMA) instaurou o Inquérito Civil nº 139/2014 para investigar a regularidade das licenças ambientais do Loteamento Guaratuba II, incluindo possíveis infrações como desmatamento irregular e ocupação de áreas de preservação permanente. Em novembro de 2021, o inquérito foi prorrogado, permitindo o avanço nas negociações sobre medidas compensatórias, como:

- Aquisição de área para compensação ambiental;
- Recuperação de áreas degradadas;
- Implementação de fossas biogestoras;
- Pavimentação

A AAG seguiu buscando uma solução que garanta a segurança jurídica dos proprietários, atendendo às exigências ambientais e obteve sucesso na evolução das tratativas com o GAEMA.

Evoluções que a Associação obteve no Inquérito Civil junto ao GAEMA:

FOSSAS – As casas já construídas não precisarão mais instalar fossas biodigestoras, em razão da inclusão do loteamento Guaratuba no contrato com a Sabesp – precisão apenas, no futuro e após a instalação do esgoto pela Sabesp, conectar a residência com a futura rede da Sabesp. **As novas construções sim precisam já contar com fossas biodigestoras** e no momento da instalação da rede de esgoto, também deverão se conectar à rede da Sabesp;

COMPENSAÇÃO - Foi definida a área para compensação com fundamento na Resolução SMA 07/2017, considerando que a área de restauração ecológica proposta no Parque Estadual da Ilha Anchieta, do projeto Nascentes, é de alta prioridade e a região do loteamento Guaratuba é de baixa prioridade, ou seja, faremos a compensação em uma área classificada em classe de maior prioridade (Ilha Anchieta) em relação à área de supressão de vegetação (loteamento Guaratuba).

DANO MORAL COLETIVO -demolição da “Casa Vermelha”, situada no Parque da Restinga de Bertioga e cercamento da divisa do PERB e o loteamento City Mar.

DANO MORAL COLETIVO - doação ao Corpo de Bombeiros de equipamentos de informática em valor aproximado de R\$120.000,00.



RESUMO DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA - IC 0703.0000139/2014

Partes ANUENTES /BENEFICIÁRIOS

- MP/GAEMA-BS (MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO,GRUPO DE ATUAÇÃO ESPECIAL E DEFESA DO MEIO AMBIENTE – NÚCLEO BAIXADA SANTISTA)
- ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA – AAG, REPRESENTANDO OS INTERESSES DOS SEUS ASSOCIADOS MENCIONADOS NO ANEXO I
- ANUENTE/BENEFICIÁRIO: FUNDAÇÃO FLORESTAL
- MUNICÍPIO DE BERTIOGA

OBJETO DO INQUÉRITO CIVIL E SITUAÇÃO JURÍDICA DO LOTEAMENTO GUARATUBA

Inquérito Civil nº 139/2014 para apurar a ocupação do Loteamento Guaratuba:

- Licenças ambientais expedidas pelo município de Bertioga
- A ocupação de lotes localizados em área de preservação permanente (APP de Restinga e de curso d'água)
- Nos lotes recobertos por vegetação de mata atlântica preservadas e no entorno do Parque Estadual Restinga de Bertioga (PERB)

Importante recordar que Guaratuba é um loteamento aprovado - Loteamento Guaratuba:(matrícula 11.353 ° CRI de Santos) aprovado nos termos do Decreto Lei 58/37:

- a) Decreto Municipal 3079/38 de Santos, processo n. 33063/78, pelo plano urbanístico decreto municipal 4947/1976, revalidado pelo alvará n. 205/1975. ;
- b) Loteamento composto por 1.036 lotes área total 1.428.800,00 m2 ou 142.880 ha,
- c) aprovado através do Parecer Técnico nº 001077-URST da CETESB 21.6.1977,



- d) Autorização de desmatamento 313/79 do DPRN, para a supressão de vegetação para implantação do sistema viário.
- e) Loteamento com sistema viário, iluminação pública, rede elétrica residencial, captação de água e abastecimento outorga do DAEE, esgoto individual (fossas sépticas)
- f) É um loteamento que apresenta área verde comum de 66.686200 ha ou 46% da área total da propriedade.

RESTRIÇÕES AMBIENTAIS QUANDO DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO GUARATUBA

As restrições ambientais impostas pelas Leis Federais vigentes na época, eram:

- a) **Lei nº 4771/65**, código florestal para autorização para a supressão de vegetação.

Definia área de preservação permanente, para:

- 5 metros para cursos d'água até 10 metros,
- Restinga protetora de dunas e mangue;

- b) **Lei 4.778/65** (obrigatoriedade de prévia oitiva do órgão ambiental, na época DPRN)

RESTRIÇÕES AMBIENTAIS QUANDO DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO GUARATUBA

O Loteamento Guaratuba, conta com:

- a) 456 lotes com ocupações consolidadas, a soma de 171,627 m²:
281 lotes em área de APP 103.970 m²;
- b) ocupação de áreas comuns de 133.891,17 m² (vias públicas, ETA, Torre de Transmissão de Energia, Estacionamento e Túnel),
- c) totalizando 30.551 ha ou 305.512,89 m² de ocupação para Reparação do Dano Ambiental.



REPARAÇÃO DOS DANOS AMBIENTAIS - O **TAC** com o **GAEMA** se refere à análise da responsabilidade objetiva civil pelos danos ambientais apurados neste IC relativos às ocupações consolidadas de áreas ocupadas pelos lotes, vias públicas, ETA, Torre de Transmissão de Energia, Estacionamento e Túnel.

A formalização de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem o objetivo de buscar a reparação integral:

- a) Reparação "*in natura*" e "*in situ*" que deverá ser a recuperação no próprio local do dano, IMPOSSÍVEL NO GUARATUBA.
- b) "*in natura*", a compensação por equivalente ou por compensação ecológica alternativa.

Alguns pontos importantes para se observar:

- A assinatura do **TAC** é a possibilidade concreta da manutenção das construções atuais e licenciamentos futuros, conforme a legislação em vigor ao tempo de cada pedido de supressão de vegetação, porque a compensação que será feita no **TAC** se refere a todo o loteamento.
- A compensação ambiental é medida de reparação dos danos ambientais, na visão do Ministério Público.
- O estado de SP tem criado políticas com ações de incentivo à restauração de florestas e demais formas de vegetação nativa.
- Resolução SMA Nº 7/2017, define critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto, nos termos da legislação vigente, que poderão ser aplicados subsidiariamente para fins do presente acordo.

COMPROMISSÁRIOS AAG e PROPRIETÁRIOS DO ANEXO I:

O ANEXO I integrará o TAC, será composto pela lista de todos os proprietários que aderirem ao TAC, de lotes:

- Com casas,
- Terrenos desmatados;
- Terrenos comerciais;
- Terrenos recobertos por vegetação.



Os dados que constarão na Lista do ANEXO I serão no mínimo:

- Número Lote e Quadra,
- Número da Matrícula,
- Nome e CPF ou CNPJ do proprietário.

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 7.1.1

Saldo para compensação ambiental AAG + ' ANEXO I	301.285,17 m ² + 103.970,00 m ² (2 x APP) = 405.255,17 m ²
Resolução SMA 07/2017 – Redução 50%	202.627,58 m ²
TOTAL A REFLORESTAR	202.627,58 m ² Ou 20,2627 ha.

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 7.1.1.

- a) Restaurar o montante de **12.073,705 m² ou 1,20737 ha**, de áreas degradadas de mata atlântica localizadas dentro do Loteamento Guaratuba e localizadas nas áreas públicas indicadas



Tabela 3. Coordenadas projetadas do ponto central das áreas públicas sugeridas para serem restauradas.

id	area_m2	x	y
1	2002,969	402861,1383874994	7370827,9583289428
2	2610,122	402898,6526013287	7370662,5107262451
3	509,100	402819,5064482785	7370624,6127487551
4	586,842	402834,3881670452	7370550,5914030243
5	158,747	402867,5837613871	7370536,4061211646
6	3406,482	403363,6744815524	7370644,5857155332
7	359,694	403469,2499557250	7370673,4366573775
8	213,933	403543,6144608594	7370695,5704422435
9	3968,806	403492,2537495141	7370596,6088599069
10	1676,806	403208,4450471014	7370874,1368843168
11	1551,979	402646,1704346567	7370448,5000619236

Rua Marcílio Dias, nº 170 – 7º andar – Santos/SP – CEP 11060-210 – Tel. (13) 3878-3338
e-mail: gaemabs@mpsp.mp.br

25/34

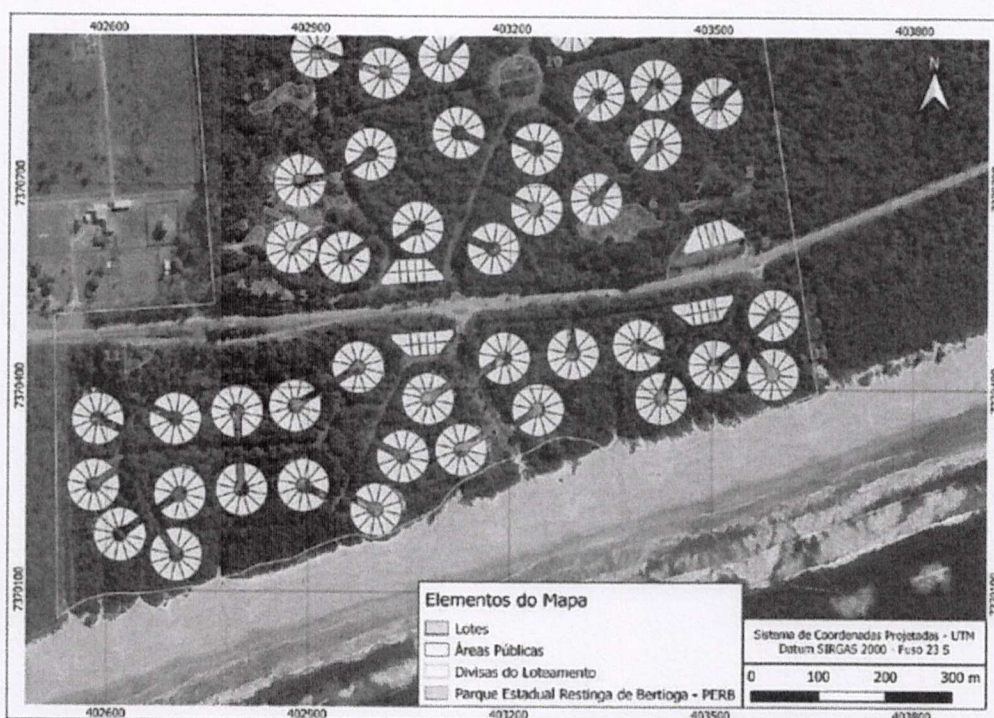


Figura 9. Áreas públicas do loteamento sugeridas para serem restauradas.

Praça X, 10 - Guaratuba | Bertioiga | SP
CEP 11265-505 - (13) 3312.6596 | 3312.6597 | 98852.3980
Caixa Postal 083 - CEP 11250-970 | Correio | Bertioiga | SP



CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 7.1.1.

b. Restaurar o montante 191.652,90 m² ou 19,16529 ha dos 114,8578 ha cadastrados no Programa ReflorestaSP – banco de áreas para recuperação ambiental denominado “Projeto Plantverd - PE Ilha Anchieta - ATIVO VERDE Mata Atlântica UBATUBA 03 - LITORAL NORTE, conforme ficha de cadastro abaixo indicada.

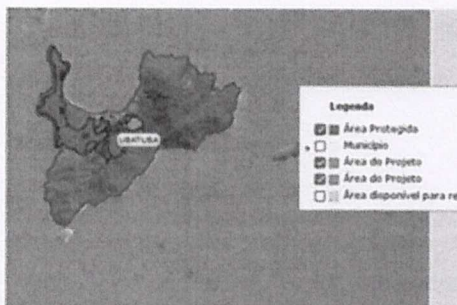
Projeto Plantverd
- PE Ilha Anchieta
- ATIVO VERDE

Município: UBATUBA

Prioridade (Res. SMA 07/17) : Muito Alta

Bioma: Mata Atlântica

Responsável pelo projeto: PLANTAR E VIVA VERDE SERVIÇOS FLORESTAIS LTDA - EPP



Contato: Danilo Seiji Taba
Telefone: 19 33180206
Email: danilo.taba@plantverd.com.br

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 8.

Se comprometem a custear a contratar empresa com profissional habilitado e execução e monitoramento, de um **projeto de recuperação de área degradada, sobre uma área de 20.100 m², de acordo com polígono cadastrado no Projeto Nascentes**, dentro dos limites do Parque Estadual da Restinga de Bertiooga, em área conhecida como “Casa Vermelha”, (SARE n. 44624):

- Prévia demolição das estruturas ali existentes, com 120,00 m² de construção e
- Destinação final dos resíduos sólidos da construção civil

Praça X, 10 - Guaratuba | Bertiooga | SP
CEP 11265-505 - (13) 3312.6596 | 3312.6597 | 98852.3980
Caixa Postal 083 - CEP 11250-970 | Correio | Bertiooga | SP

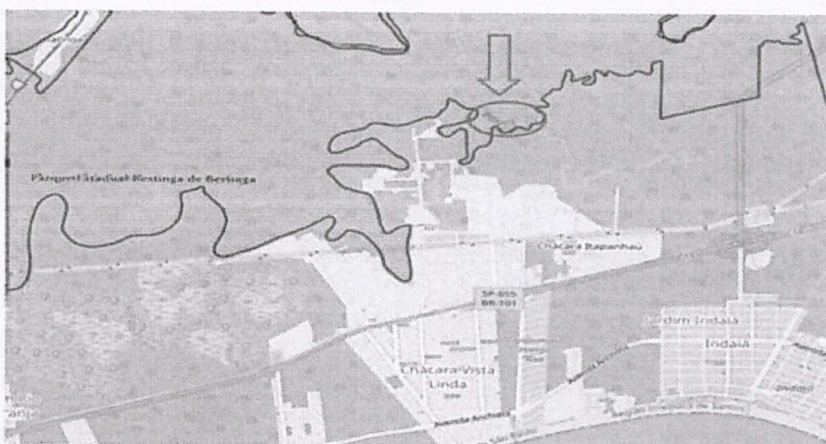


Figura 2. Área cadastrada no Projeto Nascentes para Recuperação Ambiental em parte da PERB- Consulta

http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=PROG_NASCENTES#>.25.10.2023



Foto 01: Frente da onstrução Casa Vermelha, a ser demolida (Fonte: FF)

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS: Cláusula 9.

Com a prévia concordância da Diretoria Litoral Norte - **Ofício nº792/2023-FF**, considerando grande pressão antrópica em área protegida do Parque Estadual Restinga de Bertioiga, elaboração e execução de projeto de cercamento ao longo da divisa entre o PERB e o loteamento City Mar, com dois trechos, com 1300 m de extensão, a seguir especificados:

[Assinatura manuscrita]



- Cerca em tela, base de alvenaria (500m)
- Com arame liso e mourão de madeira (800m)



Figura 3. Localização da área a ser implantada a cerca sobre imagem de satélite (Google Earth, 2023).

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS: Cláusula 10.

Obrigação de fazer consistente em exigir, após atualização de seu REGIMENTO INTERNO, na análise dos projetos de novas construções, que venham a obter, após o presente acordo, as devidas licenças administrativas e ambientais, o tratamento de esgoto através de fossas biodigestores com capacidade compatível, considerando o consumo médio diário de 200 litros de água por morador/usuário, devendo o cálculo levar em conta as visitas de temporadas, com capacidade mínima de 1.000 l/casa, aprovando-se por assembleia.



CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 11.

Doar ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo – Grupamento de Bombeiros Marítimos, os equipamentos abaixo indicados, constante da solicitação de inclusão em TAC contida no Ofício 117/816/24

EQUIPAMENTO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
DeskTop DELL 12ª geração Intel® Core™ i3-12100 (4-Core, Cache de 12MB, 3.3GHz até 4.3GHz, com Monitor LCD com retro iluminação LED - 21.5"	30	R\$ 3.000,00	R\$ 90.000,00
Projeter multimídia Powerlite E20 Epson - V11H981020	02	R\$3.005,00	R\$ 6.010,00
Placa Mãe Duex Dx H81zg M.2 Intel Lga 1150 Ddr3	30	R\$ 350,00	R\$ 10.500,00
Disco sólido interno SSD Western Digital WDS250G3B0A 250GB azul	30	R\$ 200,00	R\$ 6.000,00
TOTAL			R\$ 112.510,00

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 13.1

13.1 – Os proprietários de lote no Loteamento Guaratuba, associados ou não, que não aderirem ao presente acordo, terão sua situação analisada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, de forma apartada e através de inquéritos civis individualizados.

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 13.2

13.2 – O Ministério Público do Estado de São Paulo reserva-se o direito de fiscalizar o cumprimento do presente acordo, diretamente ou por terceiros, nas circunstâncias que julgar conveniente, em especial por técnicos da CETESB, MPSP OU FISCAIS MUNICIPAIS. Para tanto, obrigam-se os



COMPROMISSÁRIOS desde já, a franquearem as entradas e permanências nas propriedades de fiscais ou agentes que atuem em nome do Ministério Público ou CETESB, pelo tempo necessário às vistorias, arcando os COMPROMISSÁRIOS com as despesas necessárias, mediante a emissão de guia própria a lhe ser apresentada, apresentando comprovante junto ao presente IC.

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 13.5

13.5 – Nos termos do artigo 83 da Resolução 1342/2021 – PGJ, a) o compromisso de ajustamento de conduta é título executivo extrajudicial e a eficácia do compromisso ficará condicionada à homologação da promoção de arquivamento do inquérito civil pelo Conselho Superior do Ministério Público.

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 13.6

Após a eventual homologação do Termo Ajustamento de Conduta pelo Conselho Superior do Ministério Público, ficam acordadas as expedições de ofícios à CETESB/CUBATÃO e ao IBAMA-SANTOS, dando-lhes ciência do presente acordo, tendo em vista processos administrativos que por lá eventualmente tramitam envolvendo alguns lotes que firmaram o presente TAC

CLÁUSULAS DO TAC – OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER DA ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO GUARATUBA e PROPRIETÁRIOS:
Cláusula 13.7

Após a eventual homologação do presente Termo de Ajustamento de Conduta pelo Conselho Superior do, conforme decidido no processo CG-215/2006 – Parecer 319/2006 – E pela Egrégia Corregedoria Geral de Justiça Ministério Público o mesmo poderá ser averbado à margem das matrículas dos imóveis que fazem parte deste acordo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, considerando que as hipóteses de averbação previstas no artigo 167 da Lei de Registros Públicos são consideradas “numerus apertus”, admitindo



outras averbações enunciativas, assim, a critério e às custas dos COMPROMISSÁRIOS, cada qual responsável pelo seu respectivo imóvel.

PREVISÃO DOS CUSTOS E PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DO TAC

Item	descrição	Valor (R\$)	estimado	Cotação (R\$)	Prazo
7.1.1.	Restaurar o montante de 12.073,705 m2 ou 1.20737 ha, dentro do Loteamento	170.000,00		136.260,00	
7.1.	Recuperação de 19.1652 ha no Parque Estadual Ilha Anchieta	1.135.872,00		1.162.264,40	
8	projeto de recuperação de área degradada, sobre uma área de 20.100 m², no Parque estadual da restinga de Bertiooga,	499.998,76		490.000,00	180 dias
9	Elaboração e execução de projeto de cercamento ao longo da divisa entre o PERB e o Loteamento City Mar				
9.2.	instalar uma porteira de madeira no local indicado pela FUNDAÇÃO FLORESTA				
10	Atualização de seu REGIMENTO INTERNO, sobre tratamento de esgoto por biodigestores	Custo individual particular		--	120 dias
11	Doar ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, equipamentos de informática,	112.510,00		124.910,00 Só a torre	30 dias
				155.390,00 Completo	
	Total estimado	1.918.380,76		1913.434,00 Só a torre	
				1.943.914,00 completo	

Foi esclarecido a todos de que a adesão ao TAC é facultativa, mas o custeio é obrigatório e se estende a todos os proprietários de lotes / casas no Guaratuba, nos termos da alínea "c", do Artigo 4º, do Estatuto Social.

Em atendimento ao **item 2**, após o esclarecimento de diversas dúvidas dos associados, e por causa da preocupação de diversos associados principalmente quanto aos prazos para o cumprimento do **TAC** e a falta de limitação das multas diárias para o caso de descumprimento, foi solicitado para o Presidente registrar em Ata:

- Atendendo aos pedidos de diversos associados, a Associação (AAG) vai propor ao MP/GAEMA, em total boa-fé, que, **independente da aprovação desta minuta do TAC**, os prazos para cumprimento das obrigações de fazer seja dobrados (onde consta 60 dias, que passem a ser de 120 dias, e assim sucessivamente);
- Atendendo aos pedidos de diversos associados, a Associação (AAG) vai propor ao MP/GAEMA, em total boa-fé, que, **independente da aprovação desta minuta do TAC**, o valor de dias multa (multa diária) previsto na cláusula 12.3 da minuta de TAC seja limitado a 30 (trinta) dias multa.



1. O Presidente colocou em votação: Aprovar o TAC com o GAEMA, tal como redigida a minuta, com: (1) pedido ao GAEMA para aumento dos prazos de cumprimento de obrigações para o dobro dos prazos previstos na minuta; e, (2) limitação da previsão de multas diárias em 30 (trinta) dias multa, o que foi **APROVADO POR 94,57% DOS VOTOS**.

Item 1. Aprovar o TAC com GAEMA, tal como redigida a minuta, com: (1) pedido ao GAEMA para aumento dos prazos de cumprimento de obrigações para o dobro dos prazos previstos na minuta; e (2) limitação da previsão de multas diárias em 30 dias multa.

1. = APROVO  94.57%
2. = NÃO APROVO  5.43%

2. O Presidente colocou em votação: Aprovar que os lotes / casas inadimplentes, associados, possam aderir ao TAC, desde que: (2.a) Assinem com a Associação uma confissão de dívida para pagamento de todo o saldo atrasado, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora e honorários advocatícios incorridos; (2.b) No ato da assinatura da confissão de dívida paguem à vista o valor mínimo equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor com parcelamento do restante em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais; (2.c) Para os associados que parcelarem os 75% (setenta e cinco por cento) restantes do saldo devedor, deverão constituir garantia real sobre o imóvel para assegurar o cumprimento da confissão de dívida; (2.d) Manter as taxas associativas mensais em dia até o cumprimento definitivo do TAC, ou do cumprimento da confissão de dívida, prevalecendo o que for maior, o que foi **APROVADO POR 100% DOS VOTOS**.

Item 2. Aprovar que os lotes / casas inadimplentes, associados, possam aderir ao TAC, desde que:

(2.a) Assinem com a associação uma confissão de dívida para pagamento de todo o saldo atrasado, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora e honorários advocatícios incorridos (2.b) No ato da assinatura da confissão de dívida paguem à vista o valor mínimo equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor com parcelamento do restante em até 24 parcelas mensais; (2.c) Para os associados que parcelarem os 75% restantes do saldo devedor, deverão constituir garantia real sobre o imóvel para assegurar o cumprimento da confissão de dívida; e (2.d) manter as taxas associativas mensais em dia até o cumprimento definitivo do TAC, ou do cumprimento da confissão de dívida, prevalecendo o que for maior.

1. = APROVO  100.00%
2. = NÃO APROVO  0.00%



3. O Presidente colocou em votação: Aprovar o teto de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) para gastos com este TAC, o que foi **APROVADO POR 97,23% DOS VOTOS**.

Item 3. Aprovar o teto de R\$2,5 MM para gastos com este TAC.

1. = APROVO

2. = NÃO APROVO

2.77%

97.23%

4. O Presidente colocou em votação: Aprovar a **TAXA EXTRA** para pagamento do **TAC** com o **GAEMA**, com a cobrança de 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma, por casa / lote, o que foi **APROVADO POR 95,61% DOS VOTOS**.

Item 4. Deliberação sobre as providências a serem adotadas em função da aprovação do TAC com GAEMA, com aprovação de TAXA EXTRA para pagamento do TAC com GAEMA, com a cobrança de 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma, por casa/ lote.

1. = APROVO

2. = NÃO APROVO

4.39%

95.61%



5. O Presidente colocou em votação: Aprovar a constituição de comissão de acompanhamento para tratar dos assuntos relacionados ao cumprimento do **TAC**, composta de membros da **AAG**, associados proprietários de lotes e associados proprietários de casas aderentes ao **TAC**, o que foi **APROVADO POR 99,01% DOS VOTOS**.

Item 5. Aprovação da constituição de comissão de acompanhamento para tratar dos assuntos relacionados ao cumprimento do TAC, composta de membros da AAG, associados proprietários de lotes e associados proprietários de casas aderentes ao TAC.

1. = APROVO

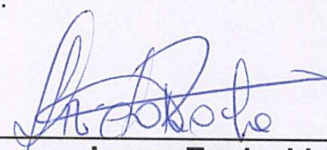
99.01%

2. = NÃO APROVO

0.99%

Como ninguém mais quis fazer o uso da palavra e nada mais havendo a ser tratado, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu por ENCERRADA a Assembleia às 15h55, da qual lavrei esta Ata, que vai ser assinada por mim e pelo Presidente, e levada a registro no Cartório.


Sérgio Melhem Protta
Presidente


Luana Tardochi
Secretária

