



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 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 ORDINÁRIA**, com início às 09h30 em segunda convocação, uma vez que não houve quórum para a instalação em primeira convocação.

Como presidente, candidatou-se e foi **eleito por aclamação** o associado **Sérgio Melhem Protta** que convidou a mim, Luana Tardochi, representante da BBZ Administradora para secretariar a assembleia, não havendo nenhuma objeção entre os presentes. O presidente comunicou aos presentes, que as deliberações da Assembleia Geral Ordinária, 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.

1. Avaliação e Deliberação sobre Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício de 2024;
2. Avaliação e Deliberação sobre Proposta Orçamentária e seus impactos financeiros para o exercício de 2025;
3. Eleição dos Membros do Conselho Diretor para o biênio 2025/2026 - Para cumprimento de mandato de 01/04/2025 à 31/03/2027;
4. Eleição dos Membros do Conselho Fiscal para o biênio 2025/2026 - Para cumprimento de mandato de 01/04/2025 à 31/03/2027;
5. Apresentação e discussão do projeto da estação pressurizadora de água tratada, entregue na data de 20/12/2024;
6. Avaliação e Deliberação sobre a regulação de multas sobre infrações ao Estatuto Social;
7. Avaliação e Deliberação sobre a continuidade do MINI MERCADO pelo período de 01/04/2025 à 31/03/2026 e obrigação da empresa de pagar aluguel em todos os meses, independente do faturamento mensal;



8. Avaliação e Deliberação sobre solicitações de associados apresentados por e-mail à Associação até a data de 24/março/2025 (itens a serem apresentados na Assembleia pelos respectivos associados, sob pena de ficarem prejudicados); e,

9. Outros assuntos de interesse social.

O presidente deu início aos trabalhos e concedeu a palavra ao Sr. Daniel Santos, representante da BBZ administradora. Informou a todos que o material da assembleia foi encaminhado a todos antecipadamente e que não houve nenhum questionamento nem dúvida apresentada antes da assembleia.

Iniciou a projeção com o Item **1. Avaliação e Deliberação sobre Relatório e Contas da Diretoria e Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício de 2024**; Com a palavra, Daniel informou a todos que conforme deliberado na Assembleia Geral Ordinária de março de 2024, a Diretoria Executiva manteve os associados informados por meio de Informativos Mensais e Comunicados, dos assuntos abordados, da rotina de atividades e serviços realizados bem como, foi disponibilizada a Prestação de Contas *online* e atualizações no site da Associação. Os recursos foram aplicados de acordo com a proposta orçamentária aprovada, priorizando os temas mais importantes e as necessidades do Residencial, com foco na otimização dos gastos, com redução e controle de custos com fornecedores e contratos de serviços, sem comprometer a manutenção, a segurança e bem-estar do Residencial. Foram cumpridos todos os serviços administrativos e operacionais essenciais, como: a manutenção e conservação, o sistema de água, da captação até a distribuição, a drenagem e a prevenção de alagamentos, e Portaria e Segurança.

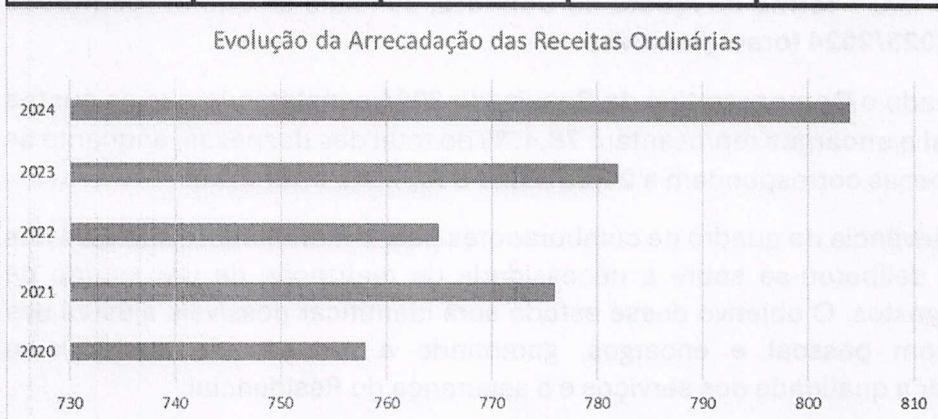
Os recursos financeiros foram aplicados de acordo com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária de março/2024 e disponibilizados para consulta *online* aos associados no portal da Administradora BBZ, no site da Associação – www.residencialguaratuba.com.br e por meio dos Informativos Mensais.

A análise das receitas aponta uma **inadimplência de 10,32%** em relação à previsão de arrecadação ordinária, com emissão de boletos para 975 lotes, com uma média de **804 lotes pagantes, maior número registrado nos últimos 5 anos, representando grande avanço na gestão 2023/2024:**





Evolução da Arrecadação das Receitas Ordinárias				
2020	2021	2022	2023	2024
758	776	765	782	804



Apresentado o Resumo diário das receitas conforme segue:

Resumo do Demonstrativo das Receitas					
Saldo Inicial - 01/01/2024				2.179.085	
Demonstrativo das Receitas			Previsto	Realizado	Inadimplência
Ordinárias			5.948.926	5.334.820	-10,32%
Contribuição Associativa				5.182.248,05	
Recuperação de Créditos				473.912,26	
Manut Sistema de Captação/Trat/Distr de Água				152.572,26	
Rendimentos de Aplicações Financeiras				154.251,17	
Outros Receitas ou Taxas-Multas				32.953,39	
Total das Receitas Ordinárias				5.995.937	
Receita Disponível				8.175.022	

Durante a apresentação da prestação de contas, foi exposto que, embora o nível de contribuintes tenha ficado abaixo da previsão, a gestão obteve êxito na recuperação de créditos. No primeiro ano, a inadimplência registrada foi de **13,08%**, reduzindo para **10,32%** no segundo ano. Destacou-se que a recuperação de créditos atingiu um patamar histórico, com êxito nas negociações de prazos para cobranças administrativas e ações judiciais, resultando na recuperação do montante de **R\$ 1.405.005,00**. Além disso, a entidade recebeu **três lotes como forma de quitação de débitos**, contribuindo para a redução do passivo.

Ressaltou-se, ainda, que, apesar da redução do índice de inadimplência para **10,32%**, houve um aumento na média de lotes adimplentes, passando de **765** no



início da gestão para 804 ao final do período. Considerando, também, a expectativa dos associados proprietários de lotes que aguardam os resultados das tratativas do **TAC – Termo de Ajuste de Conduta**, concluiu-se que os **resultados da Gestão 2023/2024 foram positivos.**

Foi apresentado o **Demonstrativo de Resultado 2024** constatando que os **custos com pessoal e encargos** representam **78,45%** do total das despesas, enquanto as demais despesas correspondem a **21,55% das despesas ordinárias.**

Diante da relevância do quadro de colaboradores para o atendimento eficiente aos associados, deliberou-se sobre a necessidade de realização de um estudo de redução de gastos. O objetivo desse estudo será identificar possíveis ajustes nas despesas com pessoal e encargos, garantindo a redução de custos sem comprometer a qualidade dos serviços e a segurança do Residencial.

Destacado também alguns itens com variação em relação ao orçamento:

- ✓ **Uniformes** ficou abaixo do previsto, pois a compra será em 2025;
- ✓ **Conservação e Manutenção:** Gastos com caçambas, ruas e equipamentos foram maiores que o previsto devido a chuvas intensas e ventania, que causaram quedas de árvores e danos;
- ✓ **Eventos:** Foi realizado um único evento em julho, com custo final de apenas R\$ 302 para a Associação após recuperação de parte das despesas com a venda de brincadeiras.

Conta Ordinária	Orçado 2024		Realizado 2024		%	
	Anual	Média Mensal	Anual	Média Mensal		
Despesas Ordinárias						
Total de Salários, Benefícios e Encargos	4.571.764	380.980	4.643.468	386.956	1,57%	
Total de Conservação e Manutenção	353.089	29.424	309.403	25.784	-12,37%	
Total das Despesas Administrativas	124.634	10.386	99.067	8.256	-20,51%	
Total de Impostos e Taxas	217.738	18.145	266.962	22.247	22,61%	
Total de Consumos	70.781	5.898	59.403	4.950	-16,07%	
Total de Contratos	375.697	31.308	368.369	30.697	-1,95%	
1.46 Festas e Eventos	30.000	2.500	2.708	226	-90,97%	
1. Total das Despesas Ordinárias	5.743.703	478.642	5.749.379	479.115	0,10%	
Manutenção do Sistema de Captação Tratamento e Distribuição de Água						
				Realizado		
Receita				152.695,19		
		Anual	Média Mensal	Anual	Média Mensal	%
2. Total das Despesas do Sistema de Água		176.734	14.728	168.843	14.070	-4,47%
(1+2)	Total das Despesas Ordinárias e Sistema de Água	5.920.437	493.370	5.918.222	493.185	-0,04%





Dos Investimentos e Infraestrutura, foi destacado:

- ✓ **Água:** Renovação da outorga, instalação de hidrômetros, compra de equipamentos para a E.T.A., manutenção dos reservatórios e início do estudo para desativação dos superiores;
- ✓ **Veículos:** Aquisição de lâmina e plaina para tratores, revisão geral e compra de duas motos novas;
- ✓ **Meio Ambiente:** Ações de preservação, reforma do viveiro e replantio de mudas;
- ✓ **Espaço Comunitário:** Manutenção do playground da Serra, novo playground na praia, restauração do jardim japonês e troca da rede de jogo;
- ✓ **Ruas e Sinalização:** Compra de cones de sinalização, instalação de manilhas e placas

Investimentos / Infraestrutura		
	Orçado	Realizado
3.1. Sistema de Captação/Tratamento/Distr Água (Melhorias/Equips/Mat)	500.000	184.877
3.2. Perfuração de Poço - Conclusão e Expansão	50.000	10.797
3.3. Móveis e Equipamentos Escritório/Almoxarifado/Refeitório	30.000	8.388
3.4. Aquisição de Equipos/Veículos/Implementos	440.000	49.212
3.5. Sede Social	20.000	8.783
3.6. Espaço Comunitário	50.000	13.699
3.7. Meio Ambiente	70.000	26.387
3.8. Ruas/sinalização	55.000	20.876
3.9. Equipamentos e Instalações Elétricas	60.000	0
3.10. Portarias/Equipamentos/Monitoramento por vídeo	25.000	0
3. Total dos Gastos com Investimento/Infraestrutura	1.300.000	323.018

Referente as despesas com o TAC/Meio Ambiente em 2024 foram pagos:

Escritório Pinheiro Neto – Honorários/Tributos/Reembolso de Despesas – R\$ 88.587,48

Escritório Augusto Rossini – Honorários – R\$ 36.000,00

Ignem Consultoria e Projetos Ambientas – Análise e contestação do Parecer Técnico do CAEX – no. 13717060 e no. 13717090.



TAC/Meio Ambiente						
	Verba Aprovada 2022	Realizado 2022	Realizado 2023	Realizado 2024	Total Realizado	Saldo
Honorários Advocatícios/Assessoria Técnica	846.500	134.231	163.899	149.927	448.057	449.861
4. Total dos Gastos com TAC/Meio Ambiente	846.500	134.231	163.899	149.927	448.057	449.861

Em 2024 foram pagos com passivo jurídico as despesas com a lavratura de escrituras de lotes recebidos como dação em pagamento – lotes Ir09 – Nh02 – Uf10 e com a devolução da verba da venda dos lotes Jm02 e Jm03, que retornaram para a Associação.

Passivo Jurídico						
	Verba Aprovada 2022	Realizado 2022	Realizado 2023	Realizado 2024	Total Realizado	Saldo
Trabalhista - IPTU - Cíveis	859.110	219.690	279.045	206.829	705.564	153.546
5. Total Passivo Jurídico	859.110	219.690	279.045	206.829	705.564	153.546

Os investimentos de segurança em 2024 foram aplicados na aquisição de sensores infravermelho no acesso da BR; de monitor para ampliação do sistema na central de monitoramento; substituição de cabos de rede na Praça O e ruas O 02 e O 03, instalação de calhas de proteção nas portarias, troca de antena de rádio dos Setores I e J para melhoria de sinal e captação de imagens.

Investimentos em Segurança						
	Verba Aprovada 2021	Realizado 2021	Realizado 2022	Realizado 2023	Realizado 2024	Total Realizado
Sistema de Segurança	1.100.000	403.554	284.039	94.354	44.921	826.868
6. Total de Gastos com Invest em Segurança	1.100.000	403.554	284.039	94.354	44.921	826.868

Em quadro geral, foi apresentado o Resumo das Despesas e Receitas do período, ilustrando que o saldo final em 3/12/2024 foi de R\$ 1.532.105,00 (um milhão quinhentos e trinta e dois mil, cento e cinco reais):





Resumo das Despesas e Receitas				
Saldo inicial - 01/01/2024				2.179.085
Demonstrativo das Receitas				
	Previsto	Realizado	Inadimplência	
Ordinárias	5.948.926	5.334.820	-10,32%	
Contribuição Associativa		5.182.248,05		
Recuperação de Créditos		473.912,26		
Manut Sistema de Captação/Trat/Distr de Água		152.572,26		
Rendimentos de Aplicações Financeiras		154.251,17		
Outros Receitas ou Taxas-Multas		32.953,39		
Total das Receitas Ordinárias		5.995.937		
Receita Disponível no Período				8.175.022
Demonstrativo das Despesas Realizadas				
	Orçado	Realizado 2024	Resultado das Contas Ordinárias	
Despesas Ordinárias	5.920.437	5.918.222	-583.402	
Investimentos/Infraestrutura	1.300.000	323.018		
TAC/Meio Ambiente		149.927		
Passivo Jurídico		206.829		
Sistema de Segurança -		44.921		
Total Geral das Despesas				6.642.917
Saldo Final - 31/12/2024				1.532.105

Por fim foi concluído que a Assembleia Geral Ordinária de 2024 aprovou um reajuste de 7,53% para as despesas ordinárias, e um índice de 4,62% de reajuste na taxa associativa, projetando um déficit mensal aproximado de R\$ 72.000 e acumulado no ano de R\$ 864.000, uma vez que o aumento da taxa associativa foi inferior ao percentual de aumento aprovado para as despesas ordinárias, tornando necessária a utilização de parte do caixa ao longo do ano para cumprimento das obrigações.

Encerramos o exercício com um déficit anual de R\$ 583.402 e média mensal de R\$ 48.600, inferior ao projetado inicialmente.

Essa redução no déficit previsto foi possível, devido às ações de contenção de despesas implementadas pela gestão.

Apresentado a todos o parecer do conselho fiscal favorável a aprovação das contas, assim como da empresa Blume Consultoria e serviços de contabilidade.

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 2024 pela Assembleia Geral Ordinária.



**BLUME CONSULTORIA E
SERVICOS CONTABILIDADE
LTDA:05068543000164**

Assinado de forma digital por BLUME
CONSULTORIA E SERVICOS
CONTABILIDADE
LTDA:05068543000164
Dados: 2025.03.20 17:59:31 -03'00'

• **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 2024, da Associação dos Amigos de Guaratuba, localizado na Praça X, 10 – Loteamento Guaratuba II – Guaratuba – Bertiooga – SP, está elaborado em conformidade com as normas legais, previstas e aplicáveis.

Sugerimos a aprovação das contas pelo Presidente e Conselheiros da Associação, para assim serem submetidas em Assembléia Geral.

O Presidente colocou em votação a prestação de contas do ano de 2024, o que foi **APROVADA POR 93,32% DOS VOTOS VÁLIDOS.**

**Item 1. Contas da Diretoria e
Parecer do Conselho Fiscal relativos ao exercício de 2024;**

1. = APROVO

93.32%

2. = NÃO APROVO

6.68%

Sr. Osvaldo da unidade XS4 pediu informações para a Administração acerca da permanência de 2 funcionários da Associação em cada portaria (um dentro da sala fechada e outro fora). Embora não seja tema objeto da Assembleia, em atenção ao pedido do associado, a Associação esclareceu que esse tema foi objeto de decisão administrativa da gestão anterior e que revisitará os procedimentos das portarias e verificará a viabilidade ou não da permanência de 02 funcionários em cada portaria (lado praia e lado serra), 24 horas por dia, considerando inclusive que o movimento maior está na portaria do lado praia, onde ocorre o cadastro da maioria dos visitantes.





2. Avaliação e Deliberação sobre Proposta Orçamentária e seus impactos financeiros para o exercício de 2025;

Com a palavra, Daniel Santos, informou a todos que a proposta orçamentária da Diretoria Executiva para 2025, foi elaborada com base na análise das receitas e despesas de 2024, considerando as médias mensais e os ajustes necessários para atender às demandas do ano de **2025** de forma sustentável e prioriza a conservação da estrutura física, a eficiência operacional e a continuidade da redução de custos, garantindo o equilíbrio financeiro do Residencial. A proposta mantém as despesas essenciais para garantir a distribuição de água, a inclusão de equipamentos para o monitoramento por vídeo e melhorias no sistema de segurança, manutenção dos contratos de serviços nas mesmas condições de 2024, além de todos os serviços operacionais necessários.

Conta Ordinária	Realizado 2024		Proposta 2025		%
	Anual	Média Mensal	Anual	Média Mensal	
Despesas Ordinárias					
Total de Salários, Benefícios e Encargos	4.643.468	386.956	5.044.166	420.347	8,63%
Total de Conservação e Manutenção	309.403	25.784	338.694	28.224	9,47%
Total das Despesas Administrativas	99.067	7.793	104.020	8.668	5,00%
Total de Impostos e Taxas	266.962	22.247	280.310	23.359	5,00%
Total de Consumos	59.403	4.950	62.373	5.198	5,00%
Total de Contratos	368.369	30.697	375.420	31.285	1,91%
1.46 Festas e Eventos	2.708	226	15.000	1.250	454,01%
1. Total das Despesas Ordinárias	5.749.379	479.115	6.219.982	518.332	8,19%
Manutenção do Sistema de Captação Tratamento e Distribuição de Água					
	Anual	Média Mensal	Anual	Média Mensal	
2. Total das Despesas do Sistema de Água	168.843	14.070	177.285	14.774	5,00%
(1+2) Total das Despesas Ordinárias e Sistema de Água	5.918.222	493.185	6.397.267	533.106	8,09%

Quanto a **investimento na infraestrutura**, foi apresentado o quadro demonstrativo, que contempla as melhorias a serem realizadas ao longo de 2025, de acordo com a entrada e disponibilidade de receita e a análise criteriosa de cada aquisição, contratação ou serviço.

Investimentos/Infraestrutura		
	Realizado 2024	Proposta 2025
3.1. Sistema de Captação/Tratamento/Distr Água	184.877	200.000
3.2. Poço - Estação de Tratamento da Água	10.797	100.000
3.3. Móveis e Equipamentos Escritório/Almoxarifado/Refeitório	8.388	30.000
3.4. Aquisição de Equipamentos/Veículos/Implementos	49.212	412.250
3.5. Sede Social	8.783	20.000
3.6. Espaço Comunitário	13.699	40.000
3.7. Meio Ambiente	26.387	70.000
3.8. Ruas/sinalização	20.876	50.000
3.9. Equipamentos e Instalações Elétricas	0	50.000
3.10. Portarias/Equipamentos/Monitoramento por vídeo	0	30.000
3. Total dos Gastos com Investimento/Infraestrutura	323.018	1.002.250

Neste item destacou-se:



- Sistema de Captação Tratamento e Distribuição de Água, melhorias no acesso às captações, equipamentos para a E.T.A, filtro, geofonamento, higienização dos reservatórios
- Poço - Instalação de Estação de Tratamento para adequar o índice de ferro e manganês da água do poço aos teores aceitáveis
- Equipamentos/Veículos/Implementos, Aquisição de trator, motos, saveiro
- Espaço Comunitário, Estação de ginástica ao ar livre, realocação do playground do lado praia, manutenção do playground serra
- Meio Ambiente, Federação de Guaratuba, adequação da lixeira central, viveiro de mudas, replantio e cultivo de mudas, evento ambientais
- Ruas e Sinalização, instalação de manilhas, manutenção e construção de depressão e lombada, placas educativas e sinalização
- Equipamentos e Instalações Elétricas, projeto e equipamentos para melhorias nas instalações elétricas
- Portarias/Equipamentos/monitoramento, aquisição de rádios de comunicação, monitores, leitores faciais, troca de celular

Referente às despesas com o **TAC**, foram destacadas duas despesas:

- Honorários Advocatícios – Escritórios Pinheiro Neto e Rossini
- Ignem Consultoria e Projetos Ambientais - Assistente Técnica, Projetos e Laudos, para atendimento na Ação Civil Pública Processo no. 00039042114 e no Inquérito Civil que tramita no GAEMA/BS-Santos

TAC/Meio Ambiente		
	Verba Aprovada 2022	Saldo
4.1. Honorários Advocatícios	846.500	449.861
4. Total dos Gastos com Tac/Meio Ambiente	846.500	449.861

Apresentado o investimento em **Segurança**, os pontos em destaque são:

- Ampliação de câmeras, O 03, U 03, X 02
- Adequação e acesso Portaria Serra

Investimentos em Segurança		
	Verba Aprovada 2021	Saldo
Sistema de Segurança	1.100.000	305.265
6. Total de Gastos com Investimentos em Segurança	1.100.000	305.265

A proposta para cobertura dos gastos orçados para o exercício de 2025 está fundamentada nos seguintes aspectos:





- Taxa Associativa para cobertura das Despesas Ordinárias;
- Recuperação de Créditos;
- Aplicações financeiras.

E as seguintes considerações:

1. O índice de 4,83% da inflação (IPCA) de 2024;
2. O índice de aumento nas Despesas Ordinárias totais, de 8,09%
3. O índice de inadimplência de 10,32% em 2024, sobre a arrecadação prevista;
4. O percentual de dissídio de 5% e de cesta básica de 9% em outubro/2024;
5. O déficit mensal de R\$ 48.600,00 entre as Receitas e Despesas Ordinárias em 2024;
6. A emissão de boletos para 975 lotes, com média de 804 lotes adimplentes em 2024.

Com base nessas considerações, a Diretoria trouxe duas propostas, sendo uma sem o déficit mensal e outra mantendo o déficit em relação ao que foi projetado:

1ª. Proposta – (sem Déficit Mensal)
Reajuste de 24%
1. Previsão Orçamentária para 2025
2. Média de 804 lotes pagantes em 2024
Lote: de R\$ 357,80 para R\$ 443,70
Residência: de R\$ 715,60 para R\$ 887,30

2ª. Proposta – (com Déficit Mensal)
Reajuste de 9%
1. Previsão Orçamentária para 2025
2. Média de 804 lotes pagantes em 2024
Lote: de R\$ 357,80 para R\$ 390,00
Residência: de R\$ 715,60 para R\$ 780,00
Com déficit: R\$ 60.800/mensal

Com a palavra, o Presidente recordou que se for aprovada a 2ª Proposta, não será possível fazer os investimentos, pois está sendo informado que o déficit mensal será de aproximadamente R\$ 61.000,00.

Alguns associados se manifestaram no sentido de que a proposta sem déficit é muito alta, e que deveria ser revisto os contratos e as despesas em geral. A unidade UH8 da Sra. Simone sugeriu colocar em votação 5% de reajuste. Com as 3 propostas para serem votadas, o Presidente sugere votar primeiro as opções com déficit ou sem déficit, caso ganhe a opção com déficit, será feita então a votação do valor do percentual do aumento.



Item 2. Aprovação da Proposta Orçamentária e seus impactos financeiros para o exercício de 2025;

1. = APROVO REAJUSTE 24% (SEM DÉFICIT)

29.15%

2. = APROVO REAJUSTE 9% (COM DÉFICIT)

70.85%

O Presidente então colocou em votação o aumento do percentual de 5% ou 9%, o que foi **APROVADO O AUMENTO DE 9% POR 66,61 DOS VOTOS VALIDOS.**

Item 2. Aprovação da Proposta Orçamentária e seus impactos financeiros para o exercício de 2025;

1. = APROVO REAJUSTE 5% (COM DÉFICIT)

33.39%

2. = APROVO REAJUSTE 9% (COM DÉFICIT)

66.61%

Dessa forma, abaixo segue a planilha com a TAXA ASSOCIATIVA aprovada, que contempla o **DÉFICIT MENSAL PROJETADO DE R\$ 60.800:**

2ª. Proposta – (com Déficit Mensal)	
Reajuste de 9%	
1. Previsão Orçamentária para 2025	
2. Média de 804 lotes pagantes em 2024	
Lote: de R\$ 357,80 para R\$ 390,00	
Residência: de R\$ 715,60 para R\$ 780,00	
Com déficit: R\$ 60.800/mensal	

3. Eleição dos Membros do Conselho Diretor para o biênio 2025/2026 - Para cumprimento de mandato de 01/04/2025 à 31/03/2027;

Conselheiros Efetivos

Ibrahim Ali Kassem – Ye05

Carlos Eduardo Montini – Ya05

Denise Katchuian Dognini – Ih08

Edevaldo Rubens Soares – Xr07

Marcio Alberto Steinbruch – Yd01





Conselheiros Suplentes

Moacyr Pimenta Lima – Nd03

Ricardo José Petry Balladi – Nd02

Iaroslau Sessak Junior – Xh05

Ronaldo Barbare A Parente -

Ricardo Afonso Leão Negrão – Jp03

Considerando que todo processo de candidatura foi feito conforme estabelecido no Estatuto Social, e não tendo outra chapa sido inscrita para que seja possível a votação, a chapa acima apresentada foi **APROVADA POR ACLAMAÇÃO**.

Portanto, nos termos do Artigo 13 do Estatuto Social, o Conselho Diretor é composto dos membros eleitos integrantes da chapa, e dos dois últimos Presidentes do Conselho Diretor na condição de Conselheiros Efetivos Natos, quais sejam:

Sérgio Melhem Protta – Ic01, que foi o Presidente do Conselho Diretor do biênio 2023/2024; e,

Márcio Calil de Assumpção – Yd10, que foi o Presidente do Conselho Diretor do biênio 2024/2025 devido a renúncia do Presidente anterior deste biênio.

4. Eleição dos Membros do Conselho Fiscal para o biênio 2025/2026 - Para cumprimento de mandato de 01/04/2025 à 31/03/2027;

Conselheiro Efetivo

Reginaldo Foschini – Xs07

Marcelo Bianco – Js01

José Antonio Frezza – Xh10

Conselheiro Suplente

Katia Mião – Xv08

Fabiana Moura – Nb05

Desiree Pingueira – Nd11



Por conta de que alguns conselheiros fiscais novos não estavam presentes no momento da aprovação da chapa por aclamação, foi solicitado para ficar consignado em Ata o desejo dos associados para que nas próximas eleições os novos candidatos se apresentem na Assembleia.

Considerando que todo processo de candidatura foi feito conforme estabelecido no Estatuto Social, e não tendo outra chapa sido inscrita para que seja possível a votação, a chapa acima apresentada foi **APROVADA POR ACLAMAÇÃO**.

5. Apresentação e discussão do projeto da estação pressurizadora de água tratada, entregue na data de 20/12/2024;

Conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária de 30/03/2024, foi solicitada 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 interrupção do fornecimento de água, aprovada pela maioria de votos.

A Diretoria da Associação dos Amigos de Guaratuba apresentou a propositura para dar como prejudicada a apresentação e discussão do projeto da estação pressurizadora de água tratada, pelos seguintes motivos:

1. Altos custos envolvidos e esse item teria que ser objeto de deliberação assemblear específica, inclusive com a previsão de cobrança de taxa extra dos associados.
2. Recente laudo da Defesa Civil que atesta a estabilidade dos reservatórios superiores de água.
3. Recentemente a AAG tomou conhecimento de acordo da Prefeitura de Bertioga celebrado com a SABESP, no sentido da execução de esgotamento sanitário. Considerando que a SABESP será responsável pelo esgoto, via de consequência, também assumirá o fornecimento de água potável.





Destaque para a vistoria realizada a cerca de 15 dias passados:

Em vistoria realizada no local, pode-se constatar visualmente que não existe risco de desmoronamento na encosta do morro onde as caixas d'água estão instaladas. Vale ressaltar que onde houve o escorregamento em 2023 está distante, a aproximadamente 70m das construções não oferecendo risco para os reservatórios.

As estruturas construídas para base de fixação da instalação das caixas d'água não apresentam visualmente nenhuma avaria tais como; infiltrações, fissuras, trincas ou rachaduras, e nem tampouco no talude do morro, que se mostra bem sólido e seguro, sem nenhuma aparência de movimentação do solo.



CHAMADO DE URGÊNCIA/EMERGÊNCIA				Nº. 07 /2025	
DATA DE TABEADO	COORDENADORIA		FECHAMENTO POR	PLANTÃO	
18 / 03 / 2025	JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA DA SILVA		7		
ORIGEM DA COMUNICAÇÃO					
☒ RÁDIOFONE (199) ☐ DIRETAMENTE A GUARNIÇÃO ☐ A GUARNIÇÃO DEPARTAMENTO				HORA DA COMUNICAÇÃO	
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA CNPJ: 52.250.8596/0001-52				10:00	
NOME DO SOLICITANTE (GRANDEZAMENTO E ROTEIRO)					
Praça X					
CIDADE	MUNICÍPIO	UF	CEP	TELEFONE 1	TELEFONE 2
GUARATUBA	BERTIOGA	SP		(13) 99735-5550	
DATA DO FATO	HORA DO FATO	LOCAL DO FATO		URGÊNCIA EMERGÊNCIA	
18 / 03 / 2025	10:30	Bairro de Referência (Distrito de Referência)		☐ SIM ☒ NÃO	
☐ ÁRVORES ☐ RÁIOS ☐ ATENDIMENTO SOCIAL					
☐ ALAGAMENTOS ☐ DEFESA CIVIL ☒ OUTROS:					
DADOS DO CHAMADO					
NATUREZA DO FATO				CATEGORIA	
VISTORIA TÉCNICA					
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA CNPJ: 52.250.8596/0001-52					
NOME DO SOLICITANTE (GRANDEZAMENTO E ROTEIRO)					
Praça X					
CIDADE	MUNICÍPIO	UF	CEP	TELEFONE 1	TELEFONE 2
GUARATUBA	BERTIOGA	SP		(13) 99735-5550	
DATA LOCAL	HORA LOCAL	DATA FINAL	HORA FINAL		
18 / 03 / 2025	10:35 min	19 / 03 / 2025	11:50 min		
NATUREZA DOS FATOS					
Solicitante pede apoio p/ vistoria para avaliação de situação de risco em encosta de morro					
Em vistoria realizada no local, pode-se constatar visualmente que não existe risco de desmoronamento na encosta do morro onde as caixas d'água estão instaladas. Vale ressaltar que onde houve o escorregamento em 2023 está distante, a aproximadamente 70m das construções não oferecendo risco para os reservatórios.					
As estruturas construídas para base de fixação da instalação das caixas d'água não apresentam visualmente nenhuma avaria tais como; infiltrações, fissuras, trincas ou rachaduras, e nem tampouco no talude do morro, que se mostra bem sólido e seguro, sem nenhuma aparência de movimentação do solo.					

Atualizado a todos o retorno da Diretoria Regional da DER-5 Cubatão, referente o processo de licitação, foi informado que estão sendo licitadas as obras de contenção geotécnica para a rodovia SP-55 no trecho compreendido entre o km 156,70 e o km 211,50, em específico o km 203+400 metros através da Concorrência Eletrônica no. 90.0001/2025-CO cuja abertura de proposta está agendada para o dia 14/04/2025.

O Presidente colocou em votação a propositura de dar como prejudicado este item, o que foi **APROVADO POR 92,69% DOS VOTOS VÁLIDOS.**

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



Item 5. Apresentação e discussão do projeto da estação pressurizadora de água tratada, entregue na data de 20/12/2024;

1. = NÃO DISCUTIR NESTA ASSEMBLEIA

92.69%

2. = DISCUTIR NESTA ASSEMBLEIA

7.31%

6. Avaliação e Deliberação sobre a regulação de multas sobre infrações ao Estatuto Social;

De acordo com o Artigo 55 do Regimento Interno - A Diretoria Executiva definirá sobre a aplicação de sanções aos infratores, no sentido de inibir os procedimentos irregulares ou perniciosos, que poderão ser:

- a) advertência escrita;
- b) embargo de obras;
- c) multas indenizatórias;
- d) ações judiciais

Parágrafo Único: O Associado poderá recorrer da sanção que lhe for imposta ao Conselho Diretor, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva notificação.

Assim, na assembleia Geral Ordinária de 2023, foi formado um grupo de trabalho de apoio à gestão para definir as multas a serem aplicadas às infrações ao Regimento Interno.

A Diretoria da Associação dos Amigos de Guaratuba apresentou a propositura para dar como prejudicada a apresentação e discussão da regulação das multas a serem aplicadas aos associados, com fundamento na recomendação da Administradora BBZ, para que essas multas sejam informadas previamente a todos os associados, para avaliação e eventuais comentários, para futuramente ser convocada AGE para votação da alteração do Regimento Interno.

O Presidente colocou em votação a propositura de dar como prejudicado este item, o que foi **APROVADO POR 81,05% DOS VOTOS VALIDOS.**

Item 6. Avaliação e Deliberação sobre a regulação de multas sobre infrações ao Estatuto Social;

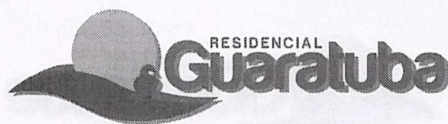
1. = NÃO DISCUTIR NESTA ASSEMBLEIA

81.05%

2. = DISCUTIR NESTA ASSEMBLEIA

18.95%





7. Avaliação e Deliberação sobre a continuidade do MINI MERCADO pelo período de 01/04/2025 à 31/03/2026 e obrigação da empresa de pagar aluguel em todos os meses, independente do faturamento mensal;

Na última Assembleia de 2024 foi aprovada a locação de espaço para a empresa FAM Comércio de Alimentos e Bebidas (SNABB) pelo prazo de 12 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 minimercado, nos meses que o faturamento for superior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

A Diretoria da Associação dos Amigos de Guaratuba apresentou a propositura de pagamento de **VALOR FIXO MENSAL de R\$ 1.000,00 (um mil reais)**, para que a Associação não precise ficar conferindo o faturamento da empresa, sendo que após 12 (doze) meses esse valor fixo mensal será reavaliado.

Concedida a palavra ao Sr. André, sócio proprietário da empresa, informou a todos que o faturamento fora de temporada é muito baixo, como pôde ser constatado pelo resultado mensal do último ano, mas concorda com o pagamento do valor fixo mensal de R\$ 1.000,00. Esclareceu, ainda, que vai procurar diversificar as opções de produtos e continuar a manter o estoque sempre com uma quantidade mínima para que possa atender a todos os associados

O Presidente colocou em votação o pagamento do valor mensal fixo de **R\$ 1.000,00 (um mil reais)** para a Associação, independente do faturamento, devido pela empresa que explora comercialmente o MINI MERCADO, o que foi **APROVADO POR 98,93% DOS VOTOS VÁLIDOS**

Item 7. Avaliação e Deliberação sobre a continuidade do MINI MERCADO pelo período de 01/04/2025 à 31/03/2026 e obrigação da empresa de pagar aluguel em todos os meses, independente do faturamento mensal;

1. = APROVO

98.93%

2. = NÃO APROVO

1.07%

8. Avaliação e Deliberação sobre solicitações de associados apresentados por e-mail à Associação até a data de 24/março/2025 (itens a serem apresentados na Assembleia pelos respectivos associados, sob pena de ficarem prejudicados);



- ✓ Revitalização do parquinho lado praia (talvez substituir o atual brinquedo que está perigoso por um modelo como do lado serra) - Já foi substituído o playground da praia e o antigo foi realocado para o Jardim japonês.
- ✓ Construção academia coberta no salão de festas (reivindicação antiga, apresentar um projeto para alocar dentro do salão) - Construção do muro na divisa do condomínio com a rodovia (já recebemos o parecer favorável do órgão jurídico) apresentar o orçamento com as opções de fechamento (hoje a maioria dos loteamentos fecham com telas rígidas e pilares) - Caso a maioria dos associados entenda pela necessidade de discussão desses assuntos, em razão de que exigirão a cobrança de taxa extra dos associados, deverão ser objeto de Assembleia Extraordinária, inclusive, constar no edital de convocação o valor estimado de cada item, bem como de taxa se for aprovado.
- ✓ Pavimentação das ruas do residencial - Caso a maioria dos associados entenda pela necessidade de discussão desses assuntos, em razão de que exigirão a cobrança de taxa extra dos associados, deverão ser objeto de Assembleia Extraordinária, inclusive, constar no edital de convocação o valor estimado de cada item, bem como de taxa se for aprovado.

9. Outros assuntos de interesse social.

- ✓ Entrada do caminhão do lixo (seria provisório, ficou definitivo? Em quais ruas esse caminhão passa? teve efeito positivo?) - O teste feito com a coleta de seletiva de resíduos úmidos feita com os caminhões da Terracom nas ruas principais foi rejeitado devido o peso dos caminhões e danos no piso. Está informação foi divulgada em boletim. Hoje o caminhão da Terracom para coleta de lixo úmido está autorizado a entrada na portaria serra para coleta de lixo na casinha e container. Os caminhões não estão autorizados a entrar nas ruas.
- ✓ Lixeiras de reciclado (deveríamos ter um único lugar para alocar essas lixeiras) - Os recipientes de resíduos secos foram posicionados nas praças a fim de facilitar para o associado o descarte dos reciclados. Os caminhos





coletores são leves não prejudicando o piso e assim ganhamos espaço para depósito e retirada.

- ✓ Revitalização e ampliação das lixeiras lado serra (apresentar um projeto) - O depósito dos resíduos que hoje é feito do lado serra foi ampliado com container móveis. Assim que tivermos autorização após o Tac voltaremos a discutir a melhor maneira para lidar com os resíduos úmidos e secos.
- ✓ O Sr. Paulo da unidade OA9 pede que seja passado o rolo compressor nas ruas após a plaina para que não voltem os buracos.
- ✓ Sr. Osvaldo da unidade XS4, sugere que a coleta de lixo volte a ser feita aos domingos por conta da maior ocupação acontecer aos finais de semana, e é comum dos saruês e outros animais abrirem e espalharem os lixos de domingo até a hora do coleta na segunda feira.

Como ninguém mais quis fazer o uso da palavra e nada mais a ser tratado, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu a Assembleia por **ENCERRADA** às 11h55, 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



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BENS MÓVEIS

Entre os senhores **JOÃO DA SILVA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua **15 de Novembro**, nº **100**, bairro **Centro**, cidade de **Recife**, Estado de **Pernambuco**, e **MARIA DA SILVA**, brasileira, solteira, residente e domiciliada na Rua **15 de Novembro**, nº **100**, bairro **Centro**, cidade de **Recife**, Estado de **Pernambuco**, por um lado, e **JOÃO DA SILVA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua **15 de Novembro**, nº **100**, bairro **Centro**, cidade de **Recife**, Estado de **Pernambuco**, por outro lado,

foi celebrado o presente contrato de compra e venda de bens móveis, cujo teor é o seguinte:

1. O Sr. **JOÃO DA SILVA**, no presente contrato, vende para a Sra. **MARIA DA SILVA**, o bem móvel de sua propriedade, consistente em um veículo de marca **FORD**, modelo **Fiesta**, ano **2000**, cor **prata**, placa **ABC-123**, registro no **Detran** de **Pernambuco**.

2. O preço de compra e venda é de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais), sendo que o valor é pago à vista, em dinheiro, pelo Sr. **JOÃO DA SILVA**, em favor da Sra. **MARIA DA SILVA**, no ato da assinatura deste contrato.


João da Silva
Comprador


Maria da Silva
Vendedora

