

COMUNICADO 05/2025

PERGUNTAS E RESPOSTAS MAIS FREQUENTES RELACIONADAS AO TAC

Prezados Associados,

Abaixo, selecionamos algumas **PERGUNTAS E RESPOSTAS** mais frequentes em relação ao TAC.

1. Por que os proprietários de TERRENOS irão aderir ao TAC com o GAEMA (IC), se esse TAC não vai liberar os TERRENOS para desmatamento e construção? Por quê eu, que sou proprietário de casa, e já paguei a compensação ambiental, irei aderir ao TAC?

RESPOSTA: Recomendável aderir ao TAC do GAEMA que trata do Inquérito Civil para os proprietários de imóveis no Guaratuba não serem alvo de investigação individual pelo Ministério Público ou até mesmo de nova Ação Civil Pública.

Isso porque, o Inquérito Civil do GAEMA deve dar origem a outra Ação Civil Pública, até para justificar todo o tempo despendido e recursos gastos do MP.

Imaginem a seguinte situação: atualmente o loteamento encontra-se EMBARGADO JUDICIALMENTE por conta de Ação Civil Pública. Imaginem o que aconteceria se o loteamento fosse alvo de outra Ação Civil Pública. Certamente esse fato irá prejudicar TODOS OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS (lotes ou casas).

Imaginem outra situação: a Associação consegue resolver a situação da Ação Civil Pública, consegue desembargar o loteamento e poucos dias depois o loteamento como um todo é alvo de outra Ação Civil Pública e outro EMBARGO JUDICIAL?

Para segurança de todos os proprietários (TERRENOS E CASAS), não seria melhor resolver o assunto como um todo?

Cabe então a seguinte indagação: Compensa correr o risco de outra Ação Civil Pública / outro EMBARGO JUDICIAL que vai comprometer todo o loteamento e por consequência desvalorizar todos os lotes ??



COMUNICADO 05/2025

2. Por que os proprietários / associados não aguardam o TAC do Promotor de Justiça de Bertioga (Ação Civil Pública - ACP), para votação conjunta com o TAC do GAEMA (Inquérito Civil - IC)? Ou seja, seria possível condicionar a aprovação de um TAC (GAEMA) (IC) com a do outro TAC (Promotor de Bertioga) (ACP)?

RESPOSTA: Esse seria o cenário ideal para os proprietários / associados, mas na prática não é possível condicionar um TAC com o outro TAC, pois existem itens da Ação Civil Pública que não fazem parte do TAC do Inquérito Civil.

Além disso, o Promotor de Justiça de Bertioga, que não é especialista em questões ambientais, como é o GAEMA (Grupo de Atuação Especial e defesa do Meio Ambiente), solicitou para que primeiro a Associação fizesse um TAC com o GAEMA para depois tratar de eventual TAC com a Associação. Importante ainda enfatizar que o Ministério Público NÃO É OBRIGADO A FIRMAR TAC, sendo que se a Associação não aproveitar essa oportunidade do TAC com o GAEMA, o mesmo pode a qualquer momento ser retirado da “mesa de negociação”.

3. O TAC será feito em nome da Associação como representante e no CPF de cada associado ou será feito pelo lote, ou seja, na hipótese de venda da casa ou do terreno nesse período, tenho que continuar com a obrigatoriedade de continuar pagando o TAC? Ou seja, o TAC fica pendurado no CPF e não no lote?

RESPOSTA: O TAC será feito em nome da Associação e do proprietário / associado que assinou o Termo de Adesão ao TAC. No TAC constará um ANEXO com a relação de todos os proprietários que aderiram ao TAC.

Na hipótese do proprietário que aderiu o TAC efetuar a venda do seu imóvel (terreno ou casa), recomendável que no seu contrato particular / escritura pública contemple expressamente que o adquirente irá se subrogar em todos os direitos e obrigações, inclusive nas obrigações impostas pelo TAC. Recomendável ainda informar essa venda para o Ministério Público / Associação.

4. Caso não tenha a adesão de 100% dos associados ao TAC, o valor das parcelas se mantém em 18x de 150,00 ou terá aumento? Pelo que entendi, será obrigatório o pagamento do rateio do TAC, independente do associado ter ou não aderido, correto?

RESPOSTA: Considerando que a projeção financeira de 18 parcelas de R\$ 150,00 foi feita considerando o disposto no Estatuto Social, no sentido que as despesas devem ser rateadas por todos os proprietários / associados, o proprietário / associado é obrigado a contribuir com os custos do TAC, mas não é obrigado a aderir ao TAC. Essa a interpretação da AAG sobre o estatuto.



COMUNICADO 05/2025

Qualquer alteração do valor sugerido para rateio deve ser objeto de nova deliberação em Assembleia. Esse Tema será objeto de deliberação na Assembleia.

Importante ainda recordar que a Assembleia pode deliberar pela venda de lotes, sendo que atualmente a Associação possui 24 (vinte e quatro) lotes que poderiam ser disponibilizados para venda. Entretanto, a AAG entende que este não é o momento adequado para a venda de lotes, sendo recomendável aguardar a sua valorização, essa é uma decisão a ser tomada pelos associados em Assembleia.

5. Na minuta do TAC, o Item 13.4 fala sobre o descumprimento do TAC e obrigação solidária. Se alguma pessoa não pagar a parcela do TAC, qual medida será tomada?

RESPOSTA: Caso o descumprimento de algum Associado aderente ao TAC se referir a obrigação com natureza individual, como por exemplo deixar de limpar as fossas, a AAG informará o MP acerca do descumprimento.

Caso o descumprimento de algum Associado aderente ao TAC se referir a obrigação de natureza coletiva, como por exemplo, custear as despesas com restauração de área ou com o dano moral coletivo, a AAG arcará com as despesas (no primeiro momento), depois cobrará do Associado individualmente e informará ao MP acerca do descumprimento por aquele Associado.

6. Qual o custo estimado para o TAC com o GAEMA?

RESPOSTA: A AAG, através de sua assistente técnica, está concluindo as cotações sobre cada uma das obrigações de fazer (contrapartidas) que serão assumidas no TAC.

O valor estimado para todas as obrigações do TAC, que serão cumpridas ao longo de 180 dias, contados da publicação no DO da homologação do acordo.

7. Informações Importantes:

Além do exame do custo total do TAC, vale lembrar os avanços que a AAG conseguiu na negociação do TAC ao longo desses anos:

- i) Não teremos a obrigatoriedade de pavimentação: que tinha um custo estimado de R\$ 6 MM;



COMUNICADO 05/2025

- ii) Não teremos a obrigatoriedade de substituição das fossas atuais das casas por fossas biodigestoras – essa obrigação se limitará às novas construções e até a implantação do sistema de esgoto, pela SABESP, no final de 2029;
- iii) Conseguimos a redução, em 50% da área para compensação, que segundo levantamentos preliminares, representará uma economia para a AAG na casa de R\$ 1,6 MM.

A minuta do TAC está disponível no site da Associação, www.residencialguaratuba.com, e também pode ser baixada na íntegra através do link abaixo.

Recomendamos a leitura atenta da minuta para garantir uma decisão segura.

 [Para baixar a Minuta do TAC, CLIQUE AQUI](#)

