

# COMUNICADO 06/2025

## QUESTÕES ENDEREÇADAS PELOS PROPRIETÁRIOS DE CASAS À ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE GUARATUBA

Prezados Associados,

Em respostas as questões recebidas dos associados, temos a esclarecer:

### **1. Na pag. 1 da minuta são mencionados 862 lotes. Por quê não são os 975 ou 1050?**

**Resposta:** Porque são 862 proprietários de lotes. A Associação possui 1.036 lotes, detidos por 862 proprietários.

### **2. No anexo 1 são mencionados como signatários os proprietários de lotes ocupados. Qual é a versão correta?**

**Resposta:** Recebemos uma minuta do GAEMA, que contém alguns pequenos erros materiais, em alguns campos a serem preenchidos.

Essa minuta será devolvida ao GAEMA, após a AGE de 29/03/25, com as devidas correções pontuais.

Dentre os pequenos erros materiais está o título do Anexo I – ao invés de “PROPRIETÁRIOS DE LOTES OCUPADOS” vamos retificar o documento para “PROPRIETÁRIOS DE LOTES”.

### **3. Só as casas assinarão o TAC, ou todos os associados que aderirem?**

**Resposta:** O TAC será assinado por todos os associados que aderirem, sejam proprietários de casas ou lotes, isso porque o TAC se refere à ocupação de todo o loteamento, inclusive a compensação ambiental foi calculada considerando 100% da área do loteamento. Os lotes sem construção, em algum momento futuro, pleitearão licenças para desmatamento e construção, e por isso podem aderir ao TAC.

### **4. O que significa responsabilidade solidária? Serei penalizado se meu vizinho ou se a AAG não cumprirem as obrigações do TAC?**

**Resposta:** Nenhum associado será penalizado se o seu vizinho não cumprir alguma obrigação do TAC.

A solidariedade não se presume. Ela decorre de lei ou de vontade das partes. Isso significa dizer que para uma obrigação ser solidária ela deve estar expressamente prevista como obrigação solidária.



---

# COMUNICADO 06/2025

---

As obrigações solidárias do TAC são somente as obrigações coletivas.

A solidariedade mencionada no TAC, na introdução do item 8, se refere somente a obrigações ligadas a “reparação de dano ambiental” e a Associação se responsabilizará pelo cumprimento dessas obrigações.

Caso algum Associado não pague os rateios aprovados para o TAC para essas obrigações coletivas de “reparação de dano ambiental”, a Associação deverá arcar com a despesa e depois cobrar do Associado individualmente. •

Seguem as obrigações onde o TAC menciona solidariedade e que serão, todas, conduzidas pela Associação:

- a.) Item 8 do TAC: solidariedade na contratação de empresa para projeto de recuperação de área degradada de 20.100 m<sup>2</sup>;
- b.) Item 9 do TAC: solidariedade na contratação de empresa para elaboração de projeto de cercamento ao longo da divisa entre o PERB e o loteamento City Mar;
- c.) Item 9.2 do TAC: instalação de uma porteira de madeira, no local indicado pela Fundação Florestal, após à cerca do PERB;

Todas as demais obrigações constantes do TAC não são solidárias. Assim não são solidárias as obrigações de:

- a.) Atualização do Regimento Interno;
- b.) Conexão entre as casas e a futura rede de esgoto que será instalada pela Sabesp;
- c.) Manter o controle sobre o tratamento da água;
- d.) Limpar as fossas periodicamente;
- e.) Doação de equipamentos ao corpo de Bombeiros.

Todas essas obrigações (não solidárias) serão de responsabilidade somente da Associação.

**5. O orçamento das obrigações está bem detalhado? Se o custo estourar, vamos utilizar o caixa da AAG e prejudicar a manutenção e melhorias do loteamento? A aprovação não pode ser um cheque em branco com valor ilimitado.**

**Resposta:** Será apresentado na Assembleia um orçamento para cada item do TAC com o GAEMA.



---

# COMUNICADO 06/2025

---

Também será exposto na Assembleia o cronograma de aprovação, assinatura, homologação do TAC pelo Conselho Superior do Ministério Público e sua publicação no Diário Oficial do Estado.

Somente após todos esses atos que começarão a fluir os prazos de cumprimento do TAC, e conseqüentemente, somente após a publicação da homologação do TAC no Diário Oficial é que a Associação começará a incorrer em gastos.

Na Assembleia será proposta uma forma de correção dos valores aprovados e um teto de gastos. Caso o teto de gastos seja alcançado, o assunto retornará para discussão em Assembleia.

## **6. As multas são pesadas e os prazos são curtos. Não deveríamos apresentar uma contra-proposta?**

**Resposta:** A Associação, assessorada por sua assistente técnica, entende que os prazos propostos no TAC podem ser atendidos.

O TAC foi negociado por 2 anos com o Ministério Público. Nesse período conquistamos importantes avanços, que geraram uma grande economia para a Associação, tais como:

- i) Não obrigatoriedade de pavimentação do loteamento;
- ii) Não obrigatoriedade de substituição das fossas de alvenaria das casas;
- iii) Redução em 50% da área a ser compensada;
- iv) Compensação através de restauração de uma área determinada, com projeto que possui começo, meio e fim, sendo afastada a ideia original do Ministério Público de compra de área para compensação, entre outros avanços.

Por outro lado, existe um cronograma para início das obrigações do TAC.

Será exposto na Assembleia o cronograma de aprovação, assinatura, homologação do TAC pelo Conselho Superior do Ministério Público e sua publicação no Diário Oficial do Estado.

Somente após todos esses atos que começarão a fluir os prazos de cumprimento do TAC, e conseqüentemente, somente após a publicação da homologação do TAC no Diário Oficial é que a Associação começará a incorrer em gastos.

Esse cronograma deve levar entre 4 a 6 meses para conclusão.

Durante esse prazo do cronograma de aprovação a Associação adiantará todos os procedimentos com os fornecedores, para que quando da contratação efetiva (após a homologação do TAC e sua publicação) as providências sejam implantadas no prazo assumido.



---

# COMUNICADO 06/2025

---

Os prazos de obrigações mais relevantes do TAC são de 180 dias, contados da publicação no Diário Oficial da homologação do TAC.

As obrigações mais relevantes estão ligadas a reparação de dano ambiental, e a Associação entrará em projetos já em andamento junto à Fundação Florestal, o que reduzirá o prazo de cumprimento dessa obrigação.

Por esses motivos a Associação entende que os prazos são razoáveis para cumprimento.

A Associação entende que, neste momento, não existe ambiente para reabrir as renegociações com o GAEMA, e que isso pode gerar um risco de mudança de opinião do GAEMA. O Ministério Público pode, a qualquer momento, reconsiderar a decisão de celebrar um TAC e decidir propor uma nova ação civil pública contra a Associação.

Uma alternativa pode ser a aprovação do TAC, como está, com um pedido dos Associados, constante em ata, para dilação de prazo de determinadas obrigações.

Assim, levaremos ao GAEMA o pleito e se ele concordar dilatamos os prazos, mas se ele não concordar, seguiremos com os prazos do TAC, tal como propostos.

mesmo poderá ser averbado a margem das matrículas dos imóveis que fazem parte deste acordo, junto ao cartório de registro de imóveis competente.....” e depois prossegue “...ficando assim a cargo e as custas do COMPROMISSÁRIOS, cada qual responsável pelo respectivo imóvel”.

Isso significa dizer que cada compromissário, se quiser, poderá averbar o presente TAC na matrícula do seu imóvel, e para quem quiser fazer essa averbação ela simplesmente fará constar da matrícula que aquele imóvel foi objeto de um TAC, ou seja, que é um imóvel regular.

A averbação só tem contornos positivos e não negativos e será facultativa para cada proprietário.

## **8. A AAG tem estrutura e equipe para realizar as obrigações nesses prazos? Qual o plano?**

**Resposta:** A Associação tem sim estrutura e equipe para cumprir o TAC, no tempo e modo convencionados. A Associação contará com a consultoria da assistente técnica Sra. Olinda Fukuda, com mais de 30 anos de experiência em trabalhos relacionados ao meio ambiente, e que nos assessorou de forma muito importante durante todas as negociações do TAC, ao longo dos últimos 2 anos.



---

# COMUNICADO 06/2025

---

**9. Nas áreas a regularizar consta o local da loja Wgarden. Pagaremos pela compensação dessa área? O Wgarden é associado e paga a taxa associativa? Se não, nós pagamos advogados e consultores para resolver o imóvel deles?**

**Resposta:** A Associação só vai restaurar as áreas públicas ou comuns. O W Garden é uma área particular e sobre ela não caberá recuperação ou restauração.

A área atribuída de recuperação do WGardem será incorporada na Ilha Anchieta para formarmos o total de 20 há de compensação, exigidos no TAC.

Esse estudo foi realizado pela assistente técnica contratada pela Associação

**10. No cálculo da área a regularizar/compensar foram descontados os lotes que já fizeram compensação?**

**Resposta:** Embora o Ministério Público não tenha concordado com esse critério, concordou em reduzir pela metade a compensação ambiental por conta do trabalho da Olinda Fukuda, contratada como assistente técnica da AAG, a qual participou ativamente de todos os pontos que contemplados na minuta do TAC.

Caso alguém ainda tenha alguma dúvida sobre esse item, poderá ser esclarecido na Assembleia pela Olinda Fukuda.

Importante ainda enfatizar que a indicação da Olinda Fukuda foi aprovada em Assembleia pelos Associados, na gestão anterior, e seguiu prestando assessoria à Associação nessa gestão.

**11. A disponibilidade da área de compensação na Ilha Anchieta é líquida e certa? Temos um compromisso de pré compra? E se subirem o preço ou alguém comprar antes?**

**Resposta:** A Fundação Florestal já autorizou a empresa PLANTVERD a fazer um projeto de restauração dentro do Parque da Ilha Anchieta. Esse projeto já foi iniciado e a Associação contratará a PLANTSERVE e adquirirá dela os direitos sobre o serviço que eles estão executando, com a aprovação da Fundação Florestal. Essa área, e esse procedimento, já foram aceitos pelo Ministério Público.

A PLANTSERV manteve o custo orçado para a Associação e concederam prazo para início dos pagamentos até setembro de 2025, em 12 parcelas.

Com essa providência cumprimos a parte mais importante de compensação ambiental do TAC.

A Olinda Fukuda, na sua condição de assistente técnica da AAG, explicará com detalhes essa situação na Assembleia.



---

# COMUNICADO 06/2025

---

**12. Que tipo de responsabilidade teremos sobre a preservação dessa área e por quanto tempo?**

**Resposta:** Como a Associação contratará a PLANSERV para a execução. O acompanhamento será feito pela Fundação Florestal.

A Olinda Fukuda, na sua condição de assistente técnica da AAG, explicará essa situação na Assembleia.

**13. Sobre a área da city mar que teremos que cercar, nossa responsabilidade se encerra na entrega do cercamento?**

**Resposta:** Sim. Cabe lembrar aqui que além do cercamento a Associação também colocará uma porteira na divisa do PERB. Sobre esse item (PERB / LOTEAMENTO CITY MAR), a responsabilidade se encerra na completa execução da obrigação de fazer, disposta nos itens 9., 9.1. e 9.2. da minuta do TAC.

**14. Qual plano/projeto da AAG sobre investimento em infraestrutura com aumento de casas?**

**Respostas:** Esse assunto será tratado após a aprovação do TAC em Assembleia Geral. A propositura da AAG é constituir uma comissão em Assembleia para tratar de plano / projeto de futuros investimentos e infraestrutura.

**15. A AAG pretende utilizar algum(s) terreno pertencente a ela para alocar os tanques/reservatórios de água e/ou construir novos reservatórios?**

**Resposta:** Esse assunto não foi objeto de discussão.

Aliás, conforme consta no item 10.2 da minuta do TAC, considerando a informação que a SABESP executará o esgotamento sanitário, a AAG entende que não deve onerar os associados com esse assunto, porquanto a SABESP deve assumir o fornecimento de água.

Portanto, no momento a AAG não vislumbra necessidade de cobrança de taxa extra dos associados para execução desses itens.

**16. O Rateio vai ser dividido por todos os proprietários? Porque os valores informados estão por volta de 2 milhões sendo que os valores para cada associado vai ser R\$ 2.700,00 (18 x 150,00). O total do rateio, para todos 1050 proprietários, totaliza 2.835.000,00.**

**Resposta:** O valor do rateio considera eventuais atrasos e inadimplências durante o período de 18 meses.



---

# COMUNICADO 06/2025

---

O pensamento foi manter um fluxo de caixa que atenda os compromissos do TAC, e se o rateio não considerar uma folga de caixa, a inadimplência média dos Associados poderá comprometer o fluxo de caixa para as obrigações do TAC.

Sobre o rateio cabem 3 esclarecimentos importantes:

- i) Qualquer valor que sobrar do rateio será revertido para o caixa da Associação;
- ii) O valor do rateio proposto é de R\$ 150,00 por mês, por lote, em boleto separado;
- iii) Em momentos anteriores (há 2 anos atrás) o TAC estava com custos estimados em 8 milhões de reais, considerando a antiga exigência de pavimentação, além da substituição das fossas das casas, e a situação atual implicou em sensível melhora das condições para os Associados que aderirem ao TAC.

Sobre o rateio, considerando o disposto na alínea "c", do Artigo 4º, do Estatuto Social, o custeio do TAC deve ser rateado por todos os associados / proprietários, embora a adesão ao TAC seja facultativa.

Mesmo assim, o tema do rateio do TAC será objeto de deliberação em assembleia. Importante ainda enfatizar que, considerando o histórico de cobrança da AAG, não são emitidos boletos de cobrança para 1050 lotes, conforme inclusive já explicado em outras ocasiões, e que poderá ser novamente esclarecido na Assembleia Geral.

## **17. Vamos pagar pelos inadimplentes?**

**Resposta:** A propositura da AAG para deliberação assemblear é que os inadimplentes possam participar do TAC, desde que assinem documento de confissão de dívida, para a AAG possuir um título executivo extrajudicial na hipótese de inadimplemento.

Essa decisão do inadimplente participar (ou não) caberá aos associados na Assembleia Geral Extraordinária.

Cabe lembrar aqui que se os inadimplentes não participarem do TAC e no futuro a Associação retomar esses lotes em cobrança de taxas associativas, esse lote poderá ser objeto de uma ação civil pública e ter seu valor sensivelmente reduzido por esse fato.

**18. Quem vai fiscalizar e acompanhar o cronograma de ações na Ilha Anchieta e em outros locais que iremos fazer reflorestamento ou algumas ações externas do TAC, fora da AAG, principalmente aquelas que forem distantes e muito distantes com é o caso da Ilha Anchieta? E as demais obrigações?**



---

# COMUNICADO 06/2025

---

**Resposta:** A Associação já tem as cotações (que serão apresentadas em Assembleia) sobre as empresas e terreiros que realizarão esses serviços. A Olinda Fukuda, na sua condição de assistente técnica da AAG, explicará essa situação detalhadamente na Assembleia

