



de volta. O Professor Luciano esclareceu que alguns lotes vieram para a Associação através de uma determinação judicial, outros através de doação, e também, em relação a três ou quatro lotes, o proprietário abriu mão da propriedade através de escritura pública, e ainda uns três ou quatro lotes não têm os proprietários definidos, e por tais motivos existem lotes em nome da Associação. Quanto ao primeiro questionamento, o valor de R\$10.000,00 foi atribuído porque na época pegou-se junto à Prefeitura Municipal a média de valores de imóveis sem construção. Após os esclarecimentos prestados, houve a aprovação da ata de 28 de julho de 2019, sem outras ressalvas. Em seguida, relativamente ao **tópico 2) da pauta**, "Ratificação de todos os atos praticados pela atual Diretoria da Associação Mantenedora a partir de 01 de janeiro do ano de 2019 e prorrogação do mandato dela e dos membros do Conselho Fiscal até o dia 01 de fevereiro do ano de 2020", houve a aprovação pela Assembleia, sem qualquer ressalva, o mesmo acontecendo com relação ao **item 3) da pauta**: "Aprovação das datas das eleições em 08 de dezembro do ano de 2019 e posse dos eleitos em 02 de fevereiro do ano de 2020", também aprovado sem ressalvas. Quanto ao **item 4 da pauta**: "4) Aprovação dos requisitos que deverão ser atendidos pelos interessados a se candidatarem à Diretoria ou Conselho Fiscal". Os itens são quatro: "**A) O Associado interessado em compor a chapa da Diretoria ou do Conselho Fiscal deverá apresentar comprovante de propriedade (escritura ou instrumento particular com as firmas reconhecidas de ambas as partes, ou contrato de compra e venda com a incorporadora (falida); B) Deverá apresentar comprovante de nada consta (adimplência com relação às trimestralidades do loteamento) emitida pela Associação Mantenedora; C) As exigências deverão ser cumpridas até 48 horas do dia da eleição junto à Associação ou, em caso justificado, até 2 horas antes da eleição; D) Uma comissão será composta por 3 associados (voluntários) deverá realizar e acompanhar todo o processo da eleição.**" O associado Diniz afirma que a proposta do Professor Luciano em relação aos requisitos não têm respaldo legal, com o que concordou o Professor Luciano, que esclareceu que a última alteração do nosso estatuto foi em 2004, para atender ao novo Código Civil, sendo que nele existe uma série de vazios, tal como a participação do Parque São Gotardo na Associação. O Professor Luciano entende que o motivo legal pelo qual o nosso Estatuto Social tem que ser corrigido é porque nós pertencemos ao Município de Monteiro Lobato, sendo que o Estatuto Social foi aprovado e registrado no município de Tremembé. Com tal afirmação não concordou o sócio Diniz, uma vez que, não obstante o Estatuto ter sido registrado em uma cidade, o fato de que a Associação pertence a outra cidade não invalida o Estatuto. Diniz criticou o Estatuto, afirmando a existência de um amontoado de assuntos de forma dispersa, de repetição do mesmo assunto duas vezes, e ainda a falta de esclarecimentos quanto à forma que tem que ser feita a eleição. Afirmou-se que a Assembleia é que teria que fazer isso, esclarecer a forma pela qual se dará a eleição. Diniz esclareceu que existem pontos nebulosos no Estatuto, citou o parágrafo 10 do art. 9, afirmando que a alteração do estatuto exige o voto de 2/3 dos associados, mas após

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
São José dos Campos - SP
REGISTRO AVERBADO N° 1663 /2021



uma leitura mais apurada, verificou que, na verdade, para alteração do estatuto é exigido somente o voto de 2/3 dos votos dos presentes à Assembleia. Houve questionamento em relação ao item "D" da proposta, referente à constituição de comissão e qual seria a sua função. O professor Luciano esclareceu que sua única preocupação é a de tornar transparente o processo eleitoral e que, a partir do momento em que for constituída a comissão, ela iria verificar se o candidato estaria apto a se candidatar. A Associação vai emitir uma declaração se o candidato está adimplente e se apresentou documento hábil de propriedade. Houve questionamentos quanto à existência do aparecimento de fatos novos, de propriedades nebulosas etc. O Professor Luciano disse que, em 1981 foi criada a Associação, há 38 anos. O sócio Rafael Araújo disse, a título de exemplo: "Se eu faço parte dessa comissão, eu não vou saber se é ou não válido o contrato do candidato, e eu não vou ter conhecimento técnico para fazer a análise da regularidade da situação do candidato", alegando, então, que a função da comissão tem que ser deixada clara; se essa comissão seria uma testemunha da regularidade dos candidatos, se faria uma auditoria. Diniz entende que deve ser aumentado o leque de interessados em participar, e que não deve ser colocada em risco a transparência. Rafael falou em transparência e aumento de adesão, alegando que, mesmo que o Estatuto possa ser alterado somente com o voto de 2/3 dos participantes na assembleia, quanto mais pessoas participarem das Assembleias melhor seria esse processo, sugerindo que a Assembleia fosse realizada em outro local, talvez na sede da Associação, para facilitar a participação, tendo em vista a distancia do loteamento Alpes de São Gotardo dificulta o comparecimento dos associados e, se desculpendo, citou problemas de ordem pessoal, como a gravidez de sua esposa, o que dificulta a participação dela, devido à distância e à precariedade da estrada de acesso ao São Gotardo. Também argumentou que, caso as Assembleias fossem feitas na sede em Pindamonhangaba, essa seria uma maneira de atrair as pessoas para participarem das Assembleias. Outros associados também concordaram com a alegação do Rafael de que o acesso até o São Gotardo era difícil e demorado, e que seria muito bom a realização das Assembleias em local de mais fácil acesso, e mais perto, tal como a sede da Associação. Também houve proposta para que a Assembleia fosse realizada na cidade de São Paulo ou talvez até pela internet. Houve também sugestão para que uma nova Assembleia fosse realizada no dia 10/11/2019, por volta de um mês antes da realização da Assembleia Ordinária eleitoral, que será em 08/12/2019. O Professor Luciano, apreciando tais reivindicações, assegurou que as próximas assembleias tanto poderiam ser realizadas no São Gotardo quanto na sede da Associação, mas sugeriu que tais discussões fossem postergadas para o final da Assembleia, em Comunicados gerais, sugerindo que se voltasse ao **item 4 da pauta**, ora em apreciação, para não haver desvios e se poder dar andamento aos trabalhos, com o que todos concordaram. Assim, houve novamente a leitura dos quatro itens relativos aos requisitos que devem ser obedecidos pelos candidatos interessados em participar das eleições para composição da Diretoria ou do Conselho Fiscal da Associação. Voltando, então, a tal item, o

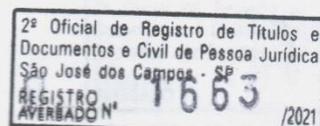
2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
São José dos Campos - SP
REGISTRO AVERBADO Nº 1663 /2021



associado Fabio solicitou esclarecimentos sobre a composição das chapas, no que foi seguido por vários outros associados. Pelo Professor Luciano foi esclarecido que somente formam chapas os interessados em concorrer a Diretor e Vice-Diretor. Quanto aos demais associados, interessados em concorrer ao Conselho Fiscal, basta apresentar o nome, sendo eleitos tres membros titulares para o Conselho, e tres suplentes, por ordem de número de votos. Apresentados tais esclarecimentos, e tendo em vista a grande divergência em relação às funções da comissão (item "D" do tópico), foi aprovada a retirada de tal item do tópico, ficando decidido que o mesmo seria objeto de futura assembleia, na qual haveria a definição do rito eleitoral. Passou-se, posteriormente, à votação dos três primeiros itens, sendo que o associado Diniz se posicionou de forma contrária, sendo que os demais associados presentes à Assembleia votaram a favor. Portanto, o item 4 da pauta, subitens "A", "B" e "C" foram aprovados, com voto contrário do associado Diniz. Passou-se, então **ao item 5 da pauta, que trata da "Recomposição da Comissão de Revisão do Estatuto Social atual"**. Falou-se em recomposição porque havia sido criada uma comissão anteriormente, a qual acabou não desenvolvendo o trabalho. Conforme ficou combinado na assembleia anterior, haveria contato com tais membros, a fim de verificar quais deles teriam interesse em continuar participando da comissão, sendo que novos membros poderiam nela ingressar. O Professor Luciano apresentou o nome dos associados que, em Assembleia anterior, apresentaram seu nome, e esclareceu a respeito de cada um deles. O primeiro deles era o próprio Professor Luciano, que manifestou seu interesse em continuar na comissão. Além dele, havia o Sr. Antonio Saula, o qual não é mais proprietário de imóvel no São Gotardo, não tendo mais interesse na participação, o Sr. José Neto, que há muito tempo não participa das reuniões; o Sr. Eduardo Rodrigues que há anos não comparece às reuniões; José Alexandre, que o Professor Luciano não sabe quem é, e se propôs a tentar localizar, e o Sr. Heverton Anunciação, que atualmente reside em Curitiba e que o Professor Luciano se propôs a contatar para verificar o interesse dele em permanecer na comissão. Houve questionamento novamente sobre qual motivo haveria para que houvesse a alteração do Estatuto, sendo que o sócio Rafael afirmou que se trata de uma oportunidade única, afirmando que, embora concorde com o sócio Diniz de que o simples fato de haver a mudança de cidade não implica na necessidade de haver a alteração do Estatuto, o fato é que temos a oportunidade de mudar e, como disse o próprio sócio Diniz, o Estatuto está bastante caótico, os itens não são claros e se sobrepõem, então é necessária essa revisão. Diniz ressalta que, para nós sabermos a situação atual da Associação, é necessário termos a cópia do último Estatuto que foi registrado, sendo que o sócio Marcos Antonio Rodrigues disse que, na realidade, o estatuto não trata nada de eleição, nem do papel da Associação, sendo que Rafael afirma que deveria ser discutido o rito da eleição e Diniz disse que isso estaria no Estatuto e teria que ser revisto mais para frente. Rafael disse que devemos dar passos menores, ver se o Estatuto é válido ou não em relação a cada assunto, quebrar ele em partes menores. Foi esclarecido que temos no Parque São Gotardo 1.250 lotes



e se um proprietário falar: "Eu vou pagar todo o débito atrasado para a Associação, mas quero ter acesso ao meu lote", ele estaria no seu direito, mas os associados do Parque São Gotardo não estão participando mais das Assembleias e nem contribuindo com o pagamento das trimestralidades, então como vamos resolver essa situação, é necessário muito estudo para tanto. Outro ponto seria o mandato, porque não diminuir para 4 ou 3 anos, para aumentar a rotatividade de sócios na Diretoria e no Conselho Fiscal. Decidiu-se, com aprovação unânime dos participantes, que fariam parte da Comissão para estudos do Estatuto os sócios, Professor Luciano Ricardo Marcondes da Silva, Elias José David Nasser, Jorge Augusto Diniz, Rafael Ramos Araújo e Laura Esmeralda Nunes Puccinelli Zanquetta. Ficou também deliberado que, uma vez que não foi destituída a comissão anterior, e uma vez que a Associação tem acesso ao cadastro dos proprietários do loteamento Alpes São Gotardo, o Professor Luciano tentaria localizar todos os integrantes da antiga comissão, a fim de verificar seu interesse em nela permanecer, sendo que na próxima reunião seria apresentado pelo Professor Luciano o resultado de suas diligências em tal sentido, e incluído em pauta a destituição da antiga comissão. Foi ainda deliberado e aprovado por unanimidade que não haveria nenhum óbice ao retorno dos membros anteriores da comissão, e nem à agregação de novos membros interessados na participação, bastando apenas entrar em contato com a Associação, para se inteirar do que já foi feito e da documentação disponível. Também foi sugerido pelo Professor Luciano que os membros da comissão de revisão do Estatuto não poderão ser candidatos na próxima eleição, sendo que tal assunto não foi objeto de deliberação da Assembleia, devendo ficar para a próxima Assembleia. Dando prosseguimento à assembleia, passou-se ao **item 6) da pauta, qual seja, "Comunicados Gerais"**, conforme havia sido anteriormente deliberado, foi novamente discutido o local de realização da próxima Assembleia. O sócio Rafael sugeriu fazer na sede da Associação, em Pindamonhangaba, e eventualmente ser transmitida via *youtube*, para conhecimento dos outros interessados e inclusive, participação virtual, com o intuito de termos mais acessibilidade e transparência. O professor Luciano concordou com a sugestão afirmando que, se houver problemas de espaço, a Assembleia poderá ser realizada em sua residência, sendo que foi aprovado, por unanimidade, a sugestão de realização da próxima Assembleia ou na sede da associação ou na casa do Professor Luciano, que verificará o local mais adequado e informará na próxima convocação. O sócio Rafael ficou de entrar em contato com a Associação a fim de verificar a conta desta no *youtube*, e tomar as providências necessárias para possibilitar a transmissão *on line* da próxima Assembleia. Além disso, conforme alertado pelo sócio Diniz, e confirmado pelo Gustavo, gerente do clube São Gotardo, e que participa das assembleias a título de ouvinte, há 30 dias foi avistada, após a residência do sócio Diniz, na Rua Amsterdan, uma onça parda tomando água na bica, às 6h da manhã. Foi esclarecido, no entanto, que é do conhecimento de todos que o loteamento está localizado em uma área de mata, habitada por animais silvestres, e que é comum o aparecimento destes nas imediações das residências, cabendo aos proprietários e demais pessoas sempre tomarem



os cuidados necessários. Também foi salientado que existem atualmente dois grupos de whatsapp relativos ao São Gotardo, um deles com os contatos que tem a Sra. Eveline, da Associação, e o outro, que é independente, havendo nesses grupos questionamentos em relação às Assembleias, sendo sugerido que os sócios da Associação deveriam responder a eventuais questionamentos de tais grupos, não se aprofundando a discussão sobre tal tema. Também foi alertado pelo sócio Diniz que na conta de luz da empresa Elektro consta a cobrança de iluminação pública na Rua Amsterdam, 395, sendo que essa é inexistente. A empresa Elektro informou que a "prefeitura" pediu essa inclusão, sem esclarecer qual prefeitura, mas que deveria ser a prefeitura de Santo Antonio do Pinhal, sendo que o Sr. Gustavo, do clube, deveria ter conhecimento, sendo que o sócio Diniz afirmou que deverá agendar uma reunião com o promotor de São José dos Campos, a fim de tornar nulos os atos praticados pelo município de Tremembé em relação a tal assunto. Quanto à data da próxima assembleia, para leitura e aprovação da presente ata, definição do rito da próxima eleição e demais pautas, a única data sugerida foi o dia 10/11/2019, a qual não foi impugnada por nenhum dos presentes. Sem mais deliberações, foi encerrada a reunião às 12h15.



[Handwritten signature]
 Elias José David Nassér
 Presidente da Mesa

[Handwritten signature]
 Laura Esmeralda N.P. Zanquetta
 Secretária da Mesa

2º OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE TAUBATÉ - SP
 Praça Dr. Monteiro, 103 - Centro - Taubaté - SP

Reconheço por semelhança doc sem valor econômico a firma indicada de LAURA ESMERALDA MUNES PUCCINELLI ZANQUETTA que confere com o padrão registrado nesta serventia. Dou fé. Taubaté, 12/11/2019 Em teste da verdade.

Total: R\$ 6,20 - Rito de Cassia Valente de Queiroz Rescrev. Válido somente com o selo AA-00176390

[Handwritten signature]

C.N.P.J 02.619.439/0001-00

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS - TREMEMBÉ/SP
 JOÃO REISOTO GARANI - TABELIÃO
 Rua: DR. ALON - Telefone: 3462585

Reconheço por semelhança, neste documento, a(s) firma(s) de:
 LAURA ESMERALDA MUNES PUCCINELLI ZANQUETTA

Tremembé, 12 de Novembro de 2019 Em testemunho da verdade. Dou fé.
 João Reisoto Garani - Tabelião - 3462585



CARTÓRIO DE NOTAS E PROTESTOS
 DA COMARCA DE TREMEMBÉ-SP
 MÉRICO DO NASCIMENTO NETO
 ESCRIVENTE

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
 São José dos Campos - SP
 REGISTRO AVERBADO Nº 1663 /2021