



# Estância São Manoel

Associação Organizadora Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

## ASSOCIAÇÃO ORGANIZADORA E ADMINISTRADORA ESTÂNCIA SÃO MANOEL

### *Ata da Assembleia Geral Ordinária Realizada em 24 de Março 2024*

*Aos vinte quatro dias do mês de Março de 2024, reuniram-se em sua sede, em Assembleia Geral Ordinária, os proprietários de chácaras deste Loteamento Estância São Manoel no distrito de Talhado, neste município de São José do Rio Preto - São Paulo, com a primeira chamada marcada para s 09:00 (nove) horas e realizada na segunda chamada às 09:30 (nove horas e trinta minutos), para deliberarem a seguinte ordem do dia:*

- 1º Prestação de contas do Exercício do ano de 2023;**
- 2º Informações sobre a Regularização**



*Iniciado os trabalhos, o Sr. Renato Talhaferro Presidente desta Associação, agradeceu aos participantes presentes nessa Assembleia e fez a leitura da Ata da Assembleia Ordinária realizada em 23 de março de 2023 e após a leitura, passou a palavra ao Sr. Pedro Tesoureiro dessa Associação.*

*Assim, com a palavra o Sr. Pedro Sidnei Martins Tesoureiro, para informações e sobre prestação de contas. Iniciou falando do saldo disponível em conta corrente desta Associação que em dezembro de 2023, constava em saldo credor do valor de R\$162.167,78 (cento e sessenta e dois mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e oito centavos) em caixa. Informou ainda que todas as obrigações dessa Associação estão em dias e que não consta quaisquer débitos em aberto atualmente em desfavor dessa Associação. Ainda com a palavra o Sr. Pedro, o mesmo foi interrompido pelo Sr. Ubiratan Souza Lima, ao qual discordou da forma como a prestação de contas vem sendo realizada e que o Regimento Interno e Estatuto não se encontram afixados no mural dessa Associação e ainda, que não concorda que o balancete seja somente afixado no mural e que o mesmo deveria ser disponibilizada de forma digital, para todos os moradores tenham o devido acesso aos referidos balancetes e informativos financeiros da Associação.*

*Retornando a palavra ao Sr. Renato Presidente, informou, que os balancetes são afixados mensalmente, conforme disposto no Estatuto e Regimento Interno e que nada de irregular vem sendo feito, pois a disposição e afixação, é regida conforme o*



# Estância São Manoel

Associação Organizadora Administradora

OFICIAL REG. CIVIL P. JURIDIC CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA  
Registrado, Digitalizado e Microfilmado

nº 49.404

conforme etiqueta aposta neste documento

Regimento Interno e Estatuto dessa Associação. Em seguida o Sr. Ubiratan, solicitou a palavra novamente e demonstrou interesse ao acesso aos balancetes com os gastos e despesas, e nessa oportunidade foi orientado para que faça um Requerimento Formal junto à Administração. Nesse momento, o Sr. Renato informou que o acesso aos balancetes, livros contábeis deverá ser agendado, para que o Sr. Pedro Tesoureiro, se faça presente e acompanhar esse acesso permitindo e possibilitando, para que o Sr. Ubiratan possa fazer as devidas anotações necessárias, tirar fotos e não será possível fazer a carga dos livros fiscais, mas que terá todas as informações e dúvidas, com relação aos lançamentos de despesas, gastos e recebimentos lançados nos livros, sejam elucidadas de imediato.

Com a palavra ao Sr. Pedro Tesoureiro, informou ao Sr. Ubiratan e à todos os presentes que a forma de afixação no mural, foi adotada na gestão anterior do antigo Presidente Sr. Flávio Bianchini, pois nem todos os moradores, possuem acesso à Internet ou conhecimento fático e o acesso da forma digitalizada, conforme o Sr. Ubiratan deseja, motivo pelo qual, a afixação é uma forma mais indicada mediante a situação, devido à custos para disponibilização de forma digital.

Novamente com a palavra o Sr. Ubiratan, indicou para que, fosse criado um Grupo de WhatsApp, e que nesse grupo fosse lançado mensalmente de forma digital os balancetes, com as discriminações e lançamentos de todo o ativo e passivo da Associação. E ainda, o Sr. Ubiratan, não concorda com a afixação e que deseja receber digitalmente todos os balancetes.

O Sr. Renato, informou que já foram criados diversos grupos de WhatsApp, mas os moradores não souberam usar e usufruir dos grupos criados e para qual se destinavam, pois nem todos usavam o grupo de forma civilizada e descende, razão pela qual esses grupos não progrediram ou foram dados continuidade aos mesmos, e que não foi exitosa a criação, bem como a destinação inicial pretendida dos grupos criados. A palavra foi solicitada pela Sra. Luciana Patricia Machado Nunes chácara 310, ao qual informou ser a primeira reunião e Assembleia à participar dessa Associação e que se manifestou favorável a digitalização e informações dos balancetes de forma digital.

O Sr. Ubiratan, ainda não concorda com o número único de Conselheiro e que o correto legalmente é que o Conselho Fiscal, seja adotado por 03 (três) conselheiros. Nesse momento o Sr. Renato informou que o único conselheiro está disposto no Estatuto da Associação, e ainda, que seja marcada uma Assembleia Extraordinária, para que seja analisado e definidas alterações no Estatuto e Regimento Interno, para a devida adequação das solicitações levantadas, seja da digitalização dos balancetes



# Estância São Manoel

Associação Organizadora Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



e um novo Conselho Fiscal. Sr. Ubiratan, mencionou como assunto para nova Assembleia Extraordinária, a alteração do Estatuto, bem como a inclusão de transparência das contas e ainda sugeriu que seja composta uma chapa para disputar a eleição que será em março de 2025, conforme Estatuto disponibiliza.

O Sr. Pedro, deixou bem claro e em bom tom, que a atual Diretoria, não é exclusiva e não toma decisões isoladas, pois que o que está faltando é uma melhor participação e interesse dos moradores, em compor uma chapa contrária para disputar a eleição, e assim nova Diretoria assumir e tomarem frente dessa Associação.

E ainda, e agora com a palavra o Sr. Renato Presidente desta Associação, informou que irá entrar em contato com o escritório de contabilidade e ver a melhor forma de digitalizar os balancetes e estudar custos para devida digitalização a serem suportados para todos os presentes, pois acredita que a digitalização poderá trazer algum custo extraordinário para todos. E se tiver algum custo extra, será informado para todos os moradores em momento oportuno, acredita que em nova Assembleia Extraordinária já terá essas informações solicitadas. Informa ainda, que se caso a digitalização for implantada aos moradores dessa Associação, que a forma de afixação no mural será mantida, para acesso à aqueles não disponibilizarem o acesso de forma digital.

O Sr. Renato Presidente, orientou o Sr. Ubiratan para fazer um Requerimento formal para ter acesso à cópia do Regimento Interno e Estatuto devidamente atualizados, pois, acredita que o Regimento Interno e Estatuto devam estar desatualizados.

Ainda com a palavra, o Sr. Renato informou à todos os presentes que assumiu a Presidência dessa Associação à exatos 09 (nove) anos e que quando assumiu, as contas deixadas estavam no "vermelho" e que se sente satisfeito e realizado com os saldos apresentados anualmente após assumir o cargo de Presidente. O Sr. Renato Presidente e o Sr. Pedro Tesoureiro, informam que esse saldo em "azul" se faz necessário para futuras indenizações de funcionários e após a Regularização Fundiária dessa Associação, terá uma grande chance dessa Associação ser extinta, pois será cobrado IPTU e manutenções por essa Associação, deixando todos os presentes tendenciosos a decidirem pela extinção dessa Associação e decidirem a pagar somente IPTU.

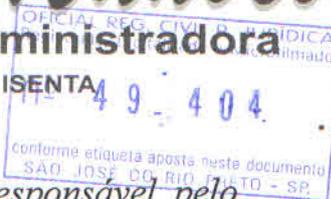
Após todos os argumentos mencionados anteriormente e assuntos fora da pauta que foram lançados durante essa Assembleia, o Sr. Renato Presidente, solicitou aos presentes, para que os mesmos votassem pela aprovação ou não dos valores apresentados pelo Sr. Pedro Tesoureiro, ao qual os valores foram aceitos e favoráveis aos valores apresentados, decisão por aclamação e da devida aprovação dos valores e da prestação de conta, confirmada pelos presentes.



# Estância São Manoel

Associação Organizadora Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA



O Sr. Renato Presidente, passou a palavra para o Engenheiro responsável pelo projeto de Regularização Fundiária junto a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto Sr. Francis. O Sr. Francis Engenheiro, cumprimentou à todos os presentes e agradeceu a oportunidade estar nessa Assembleia, e que apesar de vários e diversos fatores contrários, seja internos e externos dessa Associação, a Regularização tão esperada e aguarda por todos os presentes, foi devidamente "APROVADA" junto a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto na data do dia 21 de março de 2024.

Informou que diversos fatores estavam impedindo a Regularização e citou como exemplo o trevo de acesso na Br 153, ao qual a Administração Pública, estava transferindo as responsabilidades a essa Associação, com exigência e de responsabilidade dessa Associação para mudanças, projeto e construção de novo trevo de acesso. E ainda, que a Administração Pública Municipal, foi muito exigente e com diversos questionamentos e exigências, sempre atrasando e impossibilitando a aprovação da Regularização Fundiária aguardada por todos os presentes.

Que a Administração Pública, irá assumir todas as responsabilidades sobre o Meio Ambiente, assoreamento do Córrego e da APP que confrontam essa Associação, esclarece ainda que, no momento da Regularização foram reconhecidos 267 (duzentos e sessenta e sete) lotes que compõe essa Associação.

Esclarece à todos os presentes, que os lotes que se encontram devidamente em dia e em situação regular dentro dessa Associação serão beneficiados e reconhecidos pela Regularização com a documentação legal que será fornecida e reconhecido o título de propriedade. Mas que os lotes localizados às margens do Córrego e que fazem a divisa com a APP, que estão em desconformidade e que possuem tanques e barramentos, deverão se adequarem à todas exigências que serão solicitadas pela Administração Pública Municipal.

Sendo essas exigências, como a Outorga e aprovações dos Órgãos competentes, licenças Ambientais e somente após atendidas todas as exigências, serão reconhecidos e agraciados com os devidos títulos de propriedade da Regularização Fundiária, que em breve os presentes serão convidados para elaboração e entrega dos títulos definitivos de propriedade.

O Sr. Francis Engenheiro, elogiou e agradeceu a participação direta e indireta de todos os presentes, para que a Regularização fosse devidamente aprovada, mesmo por aqueles que foram contrários e em desfavor da Regularização esperada. Alertou a todos os presentes, que o título a ser fornecido, será somente do lote e que as construções em alvenaria não estão inclusas, que os moradores não poderão fazer desmembramento dos lotes, sob pena de responderem pela irregularidade, e assim mantendo as metragens originais do projeto de Regularização. As construções deverão passar por regularização e aprovação junto a Administração Pública



# Estância São Manoel

Associação Organizadora Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

*Municipal. E que o SEMAE, fará levantamento do uso da água individualmente, para saber que os poços*

*existentes na Associação serão suficiente para atender a demanda do fornecimento atual. O Sr. Francis Engenheiro, mencionou que em outras Associações regularizadas recentemente, não foram cobrados IPTU de imediato, não sabendo precisar quando isso ocorrerá nessa Associação. E assim, o Sr. Francis Engenheiro, fez o encerrando das informações sobre a Regularização Fundiária devidamente "APROVADA". O Sr. Ubiratan, solicitou a palavra e solicitou a Diretoria atual e bem como ao Sr. Francis Engenheiro, a numeração das matrículas atuais e reconhecidas na Regularização Fundiária aprovada, pois irá necessitar das mesmas para providenciar as Outorgas e licenças a serem exigidas pela Administração Pública Municipal. Informa que a necessidade das matrículas é requisito obrigatório e solicitada pelo Engenheiro contratado por ele. O Sr. Francis Engenheiro, informou ao Sr. Ubiratan que a Ata da Regularização Fundiária, ainda não se encontra disponível, mas que assim que a Ata estiver disponível irá enviar para a Diretoria dessa Associação.*

*E que se caso o Sr. Ubiratan, tiver urgência das matrículas solicitadas, o mesmo deverá se dirigir a Secretaria de Habitação desse município e solicitar a Demarcação com Sobreposição de Matrícula onde constam as numerações das mesmas ou aguardar a disponibilização da Ata pela Administração Pública Municipal, pois durante o processo da Regularização Fundiária, houve diversas alterações nas numerações.*

*Voltando a palavra ao Sr. Renato Presidente, informou que a digitalização dos balancetes será solicitada ao escritório de contabilidade dessa Associação, mas que manterá a afixação dos mesmos no mural da Administração dessa Associação, assim como vinha sendo feita e que com a relação a alteração do Estatuto no que tange ao numero de 3 (três) moradores para o Conselho Fiscal, será levado para aprovação em Assembleia Extraordinária a ser marcada oportunamente.*

*Nesse momento os Senhores presentes Sr. Marcelo Gaspar da Silva chácara 277/278, Sr. Bruno Bortolosi Martins chácara 308 e o Sr. Ubiratan Souza Lima chácara 304, demonstraram interesse em serem os novos Conselheiros Fiscais a substituir o atual Conselheiro Fiscal.*

*A Diretoria agradece a presença de todos.*





# Estância São Manoel

Associação Organizadora Administradora

CNPJ 74.347.733/0001-33 INSC. EST. ISENTA

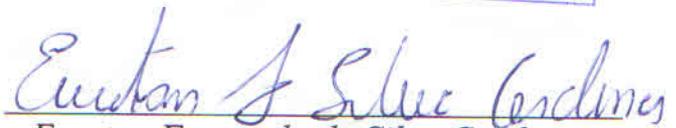
Esgotado a ordem do dia e como ninguém fez o uso da palavra, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos, suspendendo os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e achada conforme, foi assinada pela diretoria e dela se extrairam duas cópias de igual teor e forma, para os efeitos legais.

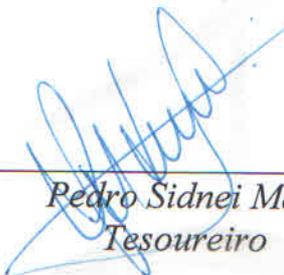
São José do Rio Preto 24 de Março 2024. ✓

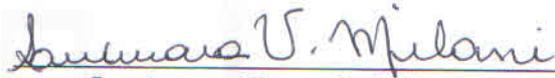
2º TABELIÃO

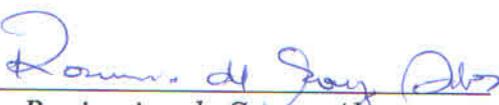
OFICIAL REG. CIVIL P. JURIDICA  
Registrado, Digitalizado e Microfilmado  
nº 49.404  
conforme etiqueta aposta neste documento  
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

  
Renato Talhaferro  
Presidente

  
Everton Fernando da Silva Cardenas  
Vice Presidente

  
Pedro Sidnei Martins  
Tesoureiro

  
Lucimara Vassalo Milani  
1ª Secretaria

  
Rosimeire de Souza Alves  
Secretária "ad hoc"

2º TABELIÃO DE NOTAS  
RUA VOLUNTÁRIOS DE SÃO PAULO, 3229 - CENTRO  
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP - CEP 15015-200  
TABELIÃO DE FEITOS CÍVIL JURÍDICOS

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA sem valor econômico de:  
RENATO TALHAFFERRO

São José do Rio Preto/SP 08 de Abril de 2024 / 13:10:30  
Em test da verdade

JORGE GUILHERME GARCIA DE ALMEIDA-ESCREVENTE  
Selos N.º: 0997AA0689046 / Total R\$8,37

2.º TABELIÃO DE NOTAS  
Jorge Guilherme Garcia de Almeida  
Escrivente Autorizada  
São José do Rio Preto

120865  
FIRMA 1  
S10997AA0689046

**RTD Rio Preto** OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

Protocolizado sob n. 49.404, em 08/04/2024.  
O presente documento foi registrado em Pessoa Jurídica, digitalizado e microfilmado sob n. 49.404, e averbado ao registro n. 3.117, na data abaixo.  
São José do Rio Preto, 09/04/2024.

- ( ) VANDERLEI PIRES - Oficial
- ( ) MELISSA ZEVOLI SOLEMAN - Escrevente Substituta
- ( ) NAYARA GABRIELA VALEZI LAZARO - Escrevente Autorizada

Partes	
- ASSOCIACAO ORGANIZADORA E	
- RENATO TALHAFFERRO	
<b>EMOLUMENTOS</b>	
K.R. / DILIG.	0,00
AO OFICIAL	93,26
AO ESTADO	26,49
A SEFAZ	18,14
AO SINDREG	4,91
AO TRIB. JUSTICA	6,40
AO MP	4,49
AO ISS	4,66
<b>TOTAL</b>	<b>158,35</b>

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
FONE/FAX:  
(17)  
3353-5152  
S. J. RIO PRETO - SP

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS E/OU RASURAS  
Rua XV de Novembro, 3267 - Centro - Fone: (17) 3353-5152 - CEP 15015-110 - www.rtdriopreto.com.br