Docusign Envelope ID: 67530583-4F04-87DB-8150-3696FDD11C18

DocuSigned by
Assinado por: VALESPANO EDITORIAL LTDA:11412965000189
CPF: 10168428806
Papel: DIRETOR
Data/Hora da Assinatura: 06/11/2026 | 12:17:51 PST
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PJ A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
28ED98DB215E4D8...

EDITAIS

Associação dos Proprietários de Lote do Loteamento Jardim do Golfe

Av. Loth Bagunha Maldos, nº 20, Jardim do Golfe, São José dos Campos / SP CNPJ 19.776.049/0001-69

Edital de Convocação
Assembleia Geral Extraordinária – AGE

Cumprindo as obrigações previstas no Artigo 1.348, Inciso I do Código Civil, em conformidade com o que dispõe o Estatuto Social vigente, e em cumprimento as funções de Diretor Presidente, CONVOCO todos(as) associados(as) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária – AGE**, a ser realizada nas dependências da associação, na Avenida Loth Bagunha Maldos, nº 20, Jardim do Golfe, São José dos Campos / SP, CEP: 12.244-643, na área de convivência - antigo salão de festas, às **19h00** do dia **23 de novembro de 2026 (segunda-feira)**, em primeira convocação, com a presença de associados que representem metade mais um do número total de associados, ou em segunda convocação, às 19h30 do mesmo dia, com qualquer número de associados presentes, para tomar conhecimento e deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

1) ALTERAÇÕES DO ESTATUTO SOCIAL – Proposta de adequação das previsões estatutárias sobre 05 (cinco) itens específicos, considerando o quórum qualificado de maioria absoluta dos associados (50% + 1), necessário para deliberar alterações estatutárias, exigindo-se os votos concordes de 2/3 (dois terços) ou mais dos presentes à Assembleia Geral (214 unidades com direito a voto, do total de 425 unidades no loteamento, com 143 votos concordes), adequando-se 05 (cinco) artigos (art. 5º e § único / art. 36 e § único / § único do art. 37 / alínea "a" do art. 39 / art. 47 e § 2º), com as redações atuais e as propostas a seguir, com destaque nas disposições atualmente vigentes e as alterações propostas:

I) Constituição do quadro social e cadastramento de associados – Art. 5º e § único:

Redação atual:

Artigo 5° – O quadro social será constituído pelos ASSOCIADOS FUNDADORES, subscritores da Ata de Constituição da APL JARDIM DO GOLFE e lá qualificados, e pelos ASSOCIADOS TITULARES, assim considerados todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou titulares de direito real referente aos lotes integrantes do aludido Loteamento, que assinarem a FICHA DE FILIAÇÃO respectiva, observado o disposto neste Estatuto Social. Os ASSOCIADOS FUNDADORES, em conjunto com os ASSOCIADOS TITULARES, são doravante denominados simplesmente de ASSOCIADOS.

Parágrafo Único – É considerado ASSOCIADO TITULAR o proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 112.663, do 1 º Registro de Imóveis local ou os proprietários de terrenos resultantes de seu desmembramento, vez que se encontra encravado no loteamento Jardim do Golfe, se assinarem a FICHA DE FILIAÇÃO respectiva.

Redação proposta:

Artigo 5° – O quadro social será constituído pelos ASSOCIADOS FUNDADORES, subscritores da Ata de Constituição da APL JARDIM DO GOLFE e lá qualificados, desde que ainda sejam titulares de direito real referente aos lotes integrantes do aludido Loteamento, e pelos ASSOCIADOS TITULARES, assim considerados todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou titulares de direito real referente a lotes integrantes do aludido loteamento, que assinarem a ficha de filiação, o termo de cadastro, ou qualquer outra forma de intrumentalização associativa, inclusive na forma de recadastramento, observado o disposto neste Estatuto Social, sendo os ASSOCIADOS FUNDADORES, em conjunto com os ASSOCIADOS TITULARES, doravante denominados simplesmente de ASSOCIADOS.

Parágrafo Primeiro – A ASSOCIAÇÃO descrita neste Estatuto Social é de ingresso limitado, formada pelos proprietários e/ou adquirentes dos imóveis existentes no citado loteamento, residentes ou não, sendo considerados dependentes dos ASSOCIADOS TITULARES os familiares e ocupantes em geral das unidades destes, desde que moradores do local.

Parágrafo Segundo – Os inquilinos de unidades inseridas no loteamento, assim como qualquer ocupante de imóvel autorizado pelo proprietário e/ou adquirente, também estão sujeitos ao pleno cumprimento dos regramentos vigentes na ASSOCIAÇÃO, tal como os ASSOCIADOS TITULARES e seus dependentes, devendo ser observado e respeitado por todos os associados, proprietários e moradores do loteamento e cumprido rigorosamente pelos órgãos deliberativos e por seus respectivos membros, balizando as atividades de prestadores de serviços e a relação com visitantes dentro do perímetro associativo.

II) Publicação de convocação em jornal de grande circulação – Art. 36 e § único:

Redação atual:

Artigo 36 – As Assembleias Gerais serão convocadas mediante edital, que mencionará dia, hora, local de sua realização e assuntos a serem debatidos na ordem do dia. O edital será publicado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de realização da Assembleia Geral, em jornal de grande circulação na região da sede social, enviado aos ASSOCIADOS e afixado no quadro de avisos da APL JARDIM DO GOLFE, bem como na portaria do LOTEAMENTO.

Redação proposta:

Artigo 36 – As Assembleias Gerais serão convocadas mediante edital, que mencionará dia, hora, local de sua realização e assuntos a serem debatidos na ordem do dia, devendo o edital ser publicado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da data de realização da Assembleia Geral, bastando que seja enviado aos ASSOCIADOS através de correio eletrônico (e-mails cadastrados) e aplicativo(s) em uso pela ASSOCIAÇÃO, devendo o edital ser afixado no quadro de avisos da administração.

Redação atual:

Parágrafo Único – Os editais de convocação deverão também constar a indicação da data e hora da segunda convocação, que deverá ser no mesmo dia da primeira convocação, com intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos.

Redação proposta:

Parágrafo Único – Os editais de convocação deverão também constar a indicação da data e hora da segunda convocação, que deverá ser no mesmo dia da primeira convocação, com intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos, podendo ser publicados em portal e/ou aplicativo disponibilizado pela ASSOCIAÇÃO, devendo ser encaminhado a todos os associados por e-mail, com a antecedência prevista neste Estatuto Social, sendo de exclusiva responsabilidade dos ASSOCIADOS a atualização dos seus dados cadastrais junto à ASSOCIAÇÃO, especialmente endereços eletrônicos para fins de recebimento das cobranças e das comunicações com repercussão geral, inclusive editais de convocação.

III) Quórum qualificado para alteração e/ou reforma do Estatuto Social – § único do Art. 37:

Redação atual:

Parágrafo Único – Para as deliberações que tenham por objeto a destituição de membros da Diretoria, bem como a alteração ou reforma do Estatuto Social e a cisão, fusão ou incorporação da APL JARDIM DO GOLFE, serão exigidos os votos concordes de dois terços (2/3) dos presentes à Assembleia, especialmente convocada para este fim, não podendo ela deliberar sem a maioria absoluta dos ASSOCIADOS.

Redação proposta:

Parágrafo Primeiro – Para as deliberações que tenham por objeto a destituição de membros da Diretoria, bem como a cisão, fusão ou incorporação da APL JARDIM DO GOLFE, serão exigidos os votos concordes de 2/3 (dois terços) dos presentes à Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, não podendo esta deliberar sem a maioria absoluta dos ASSOCIADOS, obrigando os dissidentes e os ausentes.

Parágrafo Segundo – Para as deliberações que tenham por objeto alteração do Estatuto Social, assim como alteração do Regulamento Interno e demais regramentos associativos, serão exigidos os votos concordes de maioria simples dos votos válidos no ato assemblear, ou seja, qualquer maioria dos presentes à Assembleia Geral, especificamente convocada para este fim, não se computando os votos em branco / abstenções, obrigando os dissidentes e os ausentes.

IV) Cômputo de votos nas deliberações das Assembleias Gerais – Alínea "a" do Art. 39:

Redação atual:

Artigo 39 – Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão computados da seguinte maneira:

a) um voto por lote;

Redação proposta:

Artigo 39 – Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão computados da seguinte maneira:

a) um voto por lote originário, independentemente da unificação de matrículas;

V) Maior detalhamento da forma de rateio prevista no Estatuto Social – Art. 47 e § 2º:

Redação atual:

Artigo 47 – Será cobrada dos ASSOCIADOS TITULARES e dos ASSOCIADOS FUNDADORES mencionados no Parágrafo Único do artigo anterior, uma mensalidade referente ao custeio das despesas com conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do Loteamento Jardim do Golfe. A mensalidade, cujos valores serão fixados pela Diretoria na forma de rateio previstos neste Estatuto Social, corresponderá a cada lote individualmente.

Redação proposta:

Artigo 47 – Será cobrada dos ASSOCIADOS TITULARES e dos ASSOCIADOS FUNDADORES mencionados no parágrafo único do artigo anterior, uma mensalidade referente ao custeio das despesas com conservação em geral, serviços de segurança eletrônica e vigilância, coleta de lixo, iluminação e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do loteamento e das estruturas associativas, cujos valores serão fixados pela Diretoria na forma de rateio previsto neste Estatuto Social, considerando as deliberações da Assembleia Geral, correspondendo as mensalidades a cada lote individualmente, considerando sempre a variação de metragem das unidades, independentemente de inscrição imobiliária, quanto a unificações e alterações de lotes originários, adotando-se sempre a mesma forma de rateio para taxas ordinárias e extraordinárias.

Redação atual:

Parágrafo Segundo - As mensalidades, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento.

Redação proposta:

Parágrafo Segundo – As mensalidades, ordinárias ou não, poderão ser cobradas em um único documento, que poderá reunir valores de rateios extraordinários, multas, ressarcimento de danos e afins.

2) ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL – Temas informativos, sugestões ou debates pontuais sobre expectativas para Assembleia Geral futura da Associação, sem caráter deliberativo (não há votação).

Observações Importantes:

1. Conforme Parágrafo Segundo do Artigo 39 do Estatuto Social vigente, nas Assembleias Gerais será permitida a representação de associado por procurador, desde que os procuradores se apresentem no início da Assembleia Geral com as respectivas procurações, **com firma reconhecida**, sendo que cada procurador somente poderá representar, no máximo, 03 (três) mandantes;
2. É necessário apresentar eventuais procurações eletrônicas em formato apto à validação do Cartório competente, com possibilidade de conferência por meio dos mecanismos oficiais de validação de asinaturas digitais, tal como o validador disponibilizado pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI, devendo ser possível a emissão do relatório de conformidade (validador ITI – GOV.BR) para uso no processo de registro, garantindo autenticidade e integridade;
3. As procurações eletrônicas devidamente validadas se equiparam, a priori, aos documentos na forma física com firma reconhecida, desde que assinada digitalmente com assinatura qualificada (certificado ICP-Brasil ou via plataforma GOV.BR nível prata / ouro), devendo os arquivos digitais (procuração e relatório de conformidade do ITI) serem encaminhados com antecedência para o email adm2.golfe@gmail.com, visando a validação prévia da documentação digital, pois os arquivos serão revalidados pelo Cartório para registro juntamente com a ata e demais anexos em processo, sempre que necessário;
4. Os moradores / ocupantes de unidade que não gozem da condição de proprietário (cessionários, comodatários, inquilinos, usufrutuários e outros) poderão participar e votar mediante procuração devidamente outorgada pelos proprietários de suas unidades, desde que respeitadas as formalidades estatutárias e legais;
5. Havendo interesse, um modelo de procuração poderá ser solicitado através do e-mail adm2.golfe@gmail.com, sendo do conhecimento de todos os associados e procuradores que **não serão aceitas cópias de procurações, sejam impressões em vias não originais, e-mails, fotos / aplicativos ou meras reproduções de procuração eletrônica, que na forma impressa perde sua validade jurídica, pois a assinatura digital só é verificável no meio eletrônico**;
6. O associado que estiver em atraso no pagamento de suas obrigações associativas poderá participar da Assembleia Geral, todavia não poderá votar nas deliberações, conforme parágrafo primeiro do artigo 39 do Estatuto Social vigente e inciso III do artigo 1.335 do Código Civil;
7. Caso a contribuição associativa tenha sido paga em menos de 72 (setenta e duas) horas úteis da data da Assembleia Geral, deverá o associado apresentar o comprovante de pagamento para participar da votação;
8. A ausência do associado não o desobriga de aceitar, como tácita concordância, os assuntos que forem tratados e deliberados, sendo certo que as deliberações da Assembleia Geral serão obrigatoriamente cumpridas por todos os associados, independentemente de seu comparecimento ou do seu voto, cumprindo a Diretoria executá-las ou fazê-las cumprir;
9. É importante ressaltar que qualquer participante que induzir a Assembleia Geral ao erro relacionado a comprovação de propriedade terá sua assinatura em lista de presença ou documentação diversa passível de nulidade pelo Cartório, de forma a não prejudicar o registro da ata e anexos, podendo ao responsável pela assinatura irregular ser imputado o custo de retificação, caso seja constatado erro no processo de registro, sob pena de multa e outras medidas cabíveis;
10. Não serão discutidos e deliberados assuntos que não estejam previstos em pauta, deliberando-se apenas as questões previstas na ordem do dia, conforme Edital de Convocação;
11. Caso necessário, visando o atendimento regular de quórum especial previsto no Estatuto Social vigente, ou seja, **maioria absoluta dos associados (50% + 1), necessária para deliberar alterações estatutárias, exigindo-se os votos concordes de 2/3 (dois terços) ou mais dos presentes à Assembleia Geral (214 unidades com direito a voto, do total de 425 unidades no loteamento, com 143 votos concordes)**, fica expressamente consignado que, caso não seja alcançado, durante a sessão presencial, o quórum estatutário para deliberação do item 1 da pauta submetida à Assembleia Geral, poderá a Mesa converter o ato assemblear em sessão permanente, na forma do Art. 1.353 do Código Civil, sem encerramento da Assembleia Geral.
12. Sendo a Assembleia Geral convertida em sessão permanente, será lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas dos argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia e votações já procedidas, se houver, com repercussão geral para conhecimento, definindo-se data e hora das sessões em seguimento, quantas forem necessárias, não podendo ultrapassar o prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contado da instalação da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, adotando-se os seguintes critérios:

a) A votação em sessão permanente constituirá mera continuidade da mesma Assembleia Geral Extraordinária – AGE convocada por este Edital, preservando-se integralmente sua data de instalação, composição, Ordem do Dia e matérias submetidas à deliberação, não constituindo nova Assembleia Geral, reabertura de pauta ou nova convocação, ficando expressamente vedada a inclusão ou deliberação de matéria estranha à Ordem do Dia originalmente publicada;

b) Durante o período de sessão permanente, poderão aderir ao ato assemblear e exercer o direito de voto os ASSOCIADOS que atendam às condições estatutárias para participação e votação, mediante identificação e registro individual, inclusive por procurador regularmente constituído, observados os limites de representação previstos no Estatuto Social, devendo cada manifestação de voto ser vinculada ao respectivo associado ou lote, o que poderá ser procedido, inclusive, por documento físico e assinado;

c) A Mesa deverá assegurar meio idôneo, individualizado e auditável para o recebimento dos votos durante o período de continuidade, se houver, presencialmente de forma física e assinada, perante a administração da ASSOCIAÇÃO, e/ou por meio eletrônico previamente indicado pela Mesa, desde que permita a identificação inequívoca dos votantes, a verificação de sua legitimidade, a data e hora da manifestação e a preservação da integridade do voto, vedada a duplicidade de votação, devendo a Mesa estabelecer, ainda em sessão presencial, os critérios neste sentido;

d) O voto regularmente manifestado durante a sessão presencial ou no período de votação de sessão permanente será considerado definitivo, ressalvada a possibilidade de retificação pelo próprio votante até o encerramento do período de votação, hipótese em que prevalecerá exclusivamente a última manifestação válida e regularmente identificada, devendo a Mesa estabelecer, ainda em sessão em seguimento presencial, os critérios neste sentido, para garantir forma única e inequívoca de apuração;

e) O quórum de presença e o quórum deliberativo serão apurados de acordo com as disposições do Estatuto Social aplicáveis especificamente à matéria submetida à votação, considerando-se, para fins de composição final do ato assemblear, os ASSOCIADOS que tenham participado presencialmente ou aderido regularmente à Assembleia Geral durante o período de continuidade, observado o direito de um voto por lote, além das demais hipóteses específicas previstas no Estatuto Social, não sendo considerado o voto de associado(s) inadimplente(s) que não esteja(m) quites com suas obrigações associativas até a formalização de seu credenciamento e voto na Assembleia Geral, considerando a data limite de votação para tanto;

f) A votação em sessão permanente poderá ser encerrada imediatamente caso seja superado o quórum necessário e se torne matematicamente definida a deliberação, ou seja, desde que **alcançados os votos concordes de 2/3 (dois terços) ou mais dos presentes à Assembleia Geral (mínimo de 143 votos concordes), considerando a maioria absoluta dos associados (50% + 1), necessária para deliberar alterações estatutárias (214 unidades com direito a voto, do total de 425 unidades no loteamento)**, devendo ser consignado no termo final estabelecido pela Mesa o número de participantes aptos e os votos regularmente apresentados, realizada a apuração e proclamado o resultado, na sessão em seguimento, com ata final dos trabalhos;

g) Encerrada a votação, na sessão em seguimento a Mesa fará constar da ata final o número total de unidades integrantes do quadro social com direito a voto, o número de participantes computados para o quórum de instalação e deliberação, os votos favoráveis, contrários e eventuais abstenções, bem como o resultado final de cada matéria, incorporando-se à documentação assemblear os registros e comprovantes necessários à demonstração da regularidade da votação;

h) A adoção da votação continuada, se necessária, não autoriza alteração, ampliação ou inclusão de matéria na Ordem do Dia, permanecendo as deliberações estritamente limitadas aos assuntos expressamente constantes deste Edital.

São José dos Campos, 06 de novembro de 2026.

José Omir Veneziani Junior
Diretor Presidente

