



001056

Ata da Assembleia Ordinária realizada no dia 01 de julho de 2025

1. FINALIDADE

ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA PARA APRESENTAÇÃO DO PARECER ELABORADO PELA TOZZINIFREIRE E POSTERIOR APROVAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 4.3 DO CONTRATO COM O PÍER 21

2. CONVOCAÇÃO E PAUTA DA ASSEMBLEIA

Conforme estabelecido em Edital de Convocação (**Anexo 01**), o Diretor Presidente do Clube Ases convocou, nos termos do Inciso VIII do Artigo 63 do Estatuto Social, todos os Sócios-Proprietários, em pleno gozo de seus direitos estatutários, para a Assembleia Geral Extraordinária, realizada em ambiente presença e virtual, por meio das Plataformas MS Teams e AVCond, para tratar da seguinte pauta:

PAUTA PARA VOTAÇÃO:

1. Alteração do item 4.3 - Apresentação do Parecer elaborado pela TozziniFreire e posterior votação referente à alteração do item 4.3 do contrato com o Píer 21 para autorizar a formalização de contratos com vencimento após 30/07/2028.

Para permitir a análise da matéria, no período das 08:00h do dia 24/06/2025 até às 18:00h do dia 01/07/2025, os sócios puderam tomar conhecimento do Parecer elaborado pela TozziniFreire (**Anexo 02**) disponibilizado na Sala de Debates provida pela Plataforma AVCond, e registrar seus questionamentos e sugestões para serem respondidas pela Direção da ASES.

Documentos disponibilizados para consulta:

- Parecer elaborado pela TozziniFreire

O **Anexo 03** mostra as manifestações e respostas a esses questionamentos realizadas na Sala de Debates.

Para operação da Plataforma Virtual (Sistema AVCond) foi designado o Sr. **Ondino Alves Rodrigues**.

3. REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA

O Edital de convocação estabeleceu que a assembleia seria realizada de forma híbrida, ou seja, presencial e em ambiente virtual, esta última por meio das Plataformas Teams e AVCond.

A sessão virtual pela plataforma Teams foi aberta no mesmo horário da sessão presencial às 19:00h do dia 01/07/2025 e encerrada às 21:00h do mesmo dia. Durante esse período os associados puderam assistir à apresentação do Parecer pelos advogados da TozziniFreire.

A sessão presencial foi aberta em 2ª. chamada às 19:30h do dia 01/07/2025 e teve o seguinte desenvolvimento:

O Diretor Presidente Abbleyhton Ribeiro do Nascimento, presidente da assembleia nos termos do Inciso IV do Art. 45 do Estatuto Social, leu o Edital de Convocação e informou que a Assembleia

DS
ARRIN

DS
003



estava sendo transmitida para os associados por meio da ferramenta Teams e que todos (presenciais e virtuais) poderiam se manifestar.

Na sequência, passou a palavra à Dra. Andréia Barbosa Roriz para que fosse apresentado o Parecer.

Apresentação da Parecer da TozziniFreire

Tomando a palavra, a Dra. Andréia deu início à leitura do Parecer fazendo os comentários pertinentes a cada tópico abordado no referido parecer:

I. OBJETIVO

Neste tópico, comentou que o parecer tratou das opções de alteração da Cláusula 4.3, riscos associados e implicações em uma possível ação renovatória.

Lembrou que o pedido de alteração partiu da Administração do Píer sob a alegação de que a redação atual da Cláusula estaria impactando a renovação / formalização de contratos.

II. BREVE RESUMO DAS QUESTÕES FÁTICAS ENVOLVENDO O CONTRATO DE LOCAÇÃO ENTRE AS PARTES

Na sequência, fez um histórico do contrato com o Píer, desde a versão original, firmado em jul/1996, até a formalização do Aditivo nº 04 que consolidou todas as alterações contratuais realizadas ao longo do tempo.

No item 11 do Parecer, apresenta o pleito do Píer, onde eles pleiteiam tornar sem efeito a Cláusula 4.3

A respeito dessa Cláusula, a Dra. Andréia comenta que a redação dessa Cláusula é louvável pois ela foi formalizada há 23 anos e hoje ainda traz benefícios protegendo os interesses do Clube.

III. RACIONAL DA CLÁUSULA 4.3 E POSSÍVEL MOTIVAÇÃO DO PLEITO DE SUA ALTERAÇÃO

Na sequência, comenta a redação da referida Cláusula e as relações existentes entre as partes: ASES (Locadora), PÍER 21 (Locatária), AD Shopping (Administradora) e sublocatários (Lojistas e terceiros). Observa que a ASES autorizou as sublocações e que os contratos existentes (com data de término até 30/07/2028) já garantem direitos para as partes envolvidas. Assim, uma alteração ou exclusão da Cláusula 4.3 poderá acarretar novos direitos para as partes.

A seguir comenta que a redação da Cláusula não proíbe a formalização de contratos, mas ela impõe que contratos com término posterior a 30/07/2028 devem ter autorização prévia da ASES e que a ASES não pode negar sem uma justificativa plausível. A ASES só pode não acatar um pedido se o contrato extrapolar a data de 2033.

Observa também que uma eventual decisão de não permitir contratos com data posterior a 2028, certamente acarretará demandas dos sublocatários que acionarão juridicamente a Administradora e, também, a ASES, pois a ASES autorizou as sublocações.

Nesse momento o associado Alexandre Maciel questionou se um locatário teria esse direito pois o contrato estabelece que as locações só poderiam ir até 30/07/2028. A respeito a Dra. Andréia informa que o fato do contrato indicar a data de jul/2028, não

DS
ARRN

DS
OAJ



001056

impede que os sublocatários acionem a justiça buscando estender essa data. Assim, a TozziniFreire tem o dever de alertar a ASES sobre esse risco.

Em seguida o associado Erodice manifestou a sua preocupação com o fato de se sublocar lojas considerando que o Píer não tinha alvará de funcionamento. Perguntou ainda se o Clube poderia ser penalizado por um eventual contrato com o Píer considerando que ele não possui alvará. A respeito a Dra. Andréa indicou que as partes já estão convivendo com esse problema há vários anos e que um novo contrato terá de conviver com esse fato. Observou ainda que a inexistência de alvará não se constitui em motivo suficiente para negar uma renovação, pois esse fato não impediu o funcionamento até hoje.

Assim, na sua opinião, o clube não conseguirá impedir as renovações, assim, a ASES deve buscar a melhor opção para garantir que tenhamos a maior segurança nesse processo. Hoje a redação atual ainda deixa algumas lacunas. A redação proposta aumenta a segurança para a ASES.

Continuando, o associado Alexandre Maciel se manifesta no sentido de provocar a discussão com o Píer a respeito do eventual não interesse em prorrogar o contrato. Na visão da Dra. Andréia essa manifestação acarretaria apenas na antecipação da ação renovatória, pois a renovação é um direito do locatário.

Na sequência, a associada Arquiteta Diane ressaltou que, na sua opinião, no início de 2026, a questão do alvará / Habite-se estará resolvida e que, o problema passará a ser a redação dos novos contratos. Entende que os sublocatários possuem contratos com pagamentos baixos em função da condição atual do empreendimento e que, com a regularização, haverá pressão para aumento dos valores contratados. Ela acredita que deve haver uma Cláusula nesses contratos informando que os valores serão revistos com a obtenção do Habite-se / Alvará. A respeito a Dra. Andreia se manifestou dizendo que ela não conhece os contratos, mas que se existir, isso virá à tona no momento devido.

III.A - DAS POSSIBILIDADES DE ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 4.3

Continuando a apresentação a Dra. Andréia apresenta as três opções possíveis e passa a discorrer sobre cada uma delas.

III.A.1 – MANUTENÇÃO DA CLÁUSULA COM A REDAÇÃO ATUAL

De início, a Dra. Andréia destaca que a redação atual da Cláusula 4.3 **não veda a possibilidade de formalizar novas sublocações ou contratos com terceiros**, ela apenas condiciona que novos contratos tenham prévia autorização do Clube. Ressalta que o argumento da Administradora de que esta Cláusula estaria impedindo a formalização de novos contratos não é verdadeiro. Lembra que a ASES não pode negar os pedidos de novos contratos, **salvo motivo justificado**.

Acredita que o pedido de exclusão se deve ao receio de burocratizar os processos de contratação pois eles dependerão do ritmo da ASES, porém, relembra que hoje não há impedimento à formalização de novos contratos.

Ressalta que essa Cláusula garante que a ASES tenha conhecimento das condições dos contratos pós 2028, período em que a ASES poderá assumir a gestão desses contratos.

DS
11/11/20

DS
02/11/20



Essa condição é importante para que a ASES não assuma contratos sem saber as condições que deverá absorver.

A recomendação da TozziniFreire é que essa segurança seja, no mínimo, mantida – ou seja a manutenção da Cláusula – o ideal é que a segurança seja aumentada com a alteração da redação.

III.A.2 – SOBRE A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DA CLÁUSULA 4.3

Essa possibilidade a TozziniFreire recomenda enfaticamente para que ela não seja aceita, pois a exclusão retira direitos da ASES e acarreta situação de risco para a ASES, na sequência, detalha os riscos associados à exclusão da Cláusula.

III.A.3 – SOBRE A POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA REDAÇÃO DA CLÁUSULA 4.3

Sobre a possibilidade de alteração, a Dra. Andréia apresenta a redação proposta pela TozziniFreire e comenta

4.3 Caso a LOCATÁRIA renove contratos vigentes ou celebre novos contratos com terceiros com vigência que ultrapasse a data limite desta locação, ou seja 30/07/2028 e, em não sendo renovada a presente locação, fica acordado que os referidos contratos com terceiros serão imediatamente assumidos pela LOCADORA ou por eventual Administradora que esta nomear, a qual passará a geri-los integralmente.

4.3.1 – A LOCATÁRIA se obriga a incluir Cláusula nos contratos com terceiros (já vigentes ou novos contratos), cuja redação será previamente acordada e autorizada pela LOCADORA, informando sobre a titularidade e propriedade do imóvel e sobre a possibilidade de transferência e/ou assunção dos contratos de terceiros, pela LOCADORA, ou a quem esta designar.

4.3.2 – Eventuais Cláusulas já existentes nos contratos com terceiros, que conflitem com as Cláusulas do presente contrato entre LOCADORA e LOCATÁRIA, bem como aquelas Cláusulas que restrinjam ou limitem direitos da LOCADORA ou que confirmem direitos à LOCATÁRIA após 30/07/2028, serão consideradas nulas de pleno direito perante a LOCADORA.

4.3.3 - Eventuais créditos, cobranças ou requerimentos decorrentes dos contratos com terceiros, aos quais a LOCATÁRIA teria direito de exercer, seja em âmbito administrativo ou judicial, obedecerão às seguintes regras:

- a) Até 30/07/2028 deverão ser exercidas pela LOCATÁRIA e continuarão a seguir o disposto nas Cláusulas contratuais do presente contrato de locação e nas Cláusulas dos contratos com terceiros.*
- b) Após 30/07/2028 passarão a ser exercidas exclusivamente pela LOCADORA ou eventual Administradora que esta nomear, não fazendo a LOCATÁRIA jus ao recebimento de mais nenhuma quantia decorrente dos referidos contratos com terceiros. Caso não seja cumprido o aqui disposto, a LOCADORA terá direito ao devido ressarcimento pela LOCATÁRIA, das quantias indevidamente recebidas por esta última.*

4.3.4 Eventuais prejuízos, débitos, negativas, obrigações ou responsabilidade que a LOCADORA vier a sofrer em razão dos referidos contratos com terceiros, por questões ocorridas durante a vigência da presente locação, ou seja, até 30/07/2028, serão de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

DS
RRDN

DS
02.7

00141056



4.3.5 – Se a LOCADORA vier a ser demandada em ações judiciais ou administrativas, em relação contratos de terceiros firmados pela LOCATÁRIA, fica acordado que a LOCADORA procederá a imediata denúncia à LOCATÁRIA, a qual assumirá a demanda e seus ônus, integralmente e sem qualquer ressalva.

4.3.6 – Na hipótese de condenação da LOCADORA ou de imputação de responsabilidades a esta, em relação aos contratos de terceiros firmados pela LOCATÁRIA, terá a LOCADORA o direito de regresso contra a LOCATÁRIA, que assumirá a obrigação de restituição das quantias desembolsadas pela LOCADORA ou de eventuais perdas e danos sofridos pela LOCADORA, sem qualquer ressalva.

Finaliza informando que a) manter – atende, b) alterar – pode ser, e nesse caso recomenda que seja para aumentar a segurança da ASES.

Na continuidade o Diretor Roberto Lopes questiona sobre a responsabilidade sobre eventuais despesas decorrentes do processo de regularização, como por exemplo. multas por desrespeito a normas construtivas do GDF. Pergunta onde essa nova redação nos protege. Em resposta, a Dra. Andréia informa que esta Cláusula se refere apenas a contratos com sublocatários / terceiros com o Píer. A questão abordada não é tratada na Cláusula 4.3 – ela consta de outras Cláusulas do contrato. Lembra que na leitura do 4º Termo Aditivo, observou uma Cláusula estabelecendo responsabilidades do Píer na obtenção dos documentos necessários à operação e indica outras condições. Ressalta que não era objeto da consulta a análise dessa questão, mas lembra que ela é tratada no contrato atual.

III.B - DAS POSSIBILIDADES DE ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 4.3 EM UMA AÇÃO RENOVATÓRIA

Em sequência a Dra. Andréia trata das eventuais implicações da atual Cláusula 4.3 ou de uma nova Cláusula alterada, afirmando que a existência da Cláusula atual, sua exclusão ou alteração, não contribui nem impede a locatária de ajuizar uma ação renovatória. Ressalta que a ação renovatória depende de requisitos próprios estabelecidos em lei e o fato da existência de contratos que possam ultrapassar a data de jul/2028, não é motivo para reforçar o pedido.

Alerta que no curso da ação renovatória o Píer poderá pedir a exclusão da Cláusula 4.3 (redação atual ou redação proposta) e que, nesse caso, a ASES irá contestar esse pedido e brigar pela manutenção. Essa será uma discussão jurídica que ocorrerá no futuro no curso da ação renovatória.

IV. CONCLUSÕES

Concluindo a Dra. Andréia faz um resumo das alternativas recomendando que a Cláusula não seja excluída e que o a terceira alternativa – alteração da Cláusula é a opção recomendada.

Após a apresentação, a associada Erica Janot questiona se a ASES como locadora não teria direito de ter acesso a esses contratos pois, assim, não estaríamos falando de situações hipotéticas, mas discutindo casos concretos. Adicionalmente, pergunta se o contrato atual trata das questões referentes às condições posteriores à obtenção do Habite-se / Alvará. Interrompendo, o Diretor Georges, informa que a ASES já possui acesso a todos os contratos com o Píer. Continuando a associada Erica questiona o fato de ter sido

DS
ARRN

DS
AAJ



analisado apenas a Cláusula 4.3. Na sua opinião deveria ter sido analisado todo o contrato.

A respeito a Dra. Andréia lembra que na assembleia de 30/04, foi feita a discussão do pedido do Píer de exclusão da Cláusula e a Assembleia decidiu solicitar uma análise jurídica desse pleito, ou seja, a análise da exclusão, manutenção ou alteração dessa Cláusula. Se a ASES solicitar uma análise completa do contrato, ela poderá ser feita.

Tomando a palavra, o Presidente Abbleyhton informa que ao final da assembleia serão passadas algumas informações referentes a esse contrato.

Em seguida, o associado Alexandre Maciel pergunta se não poderia ter um item na redação proposta estabelecendo que o Píer abriria mão dessa renovatória. A respeito a Dra. Andréia informa que uma Cláusula de renúncia de um direito é praticamente impossível pois ela seria considerada abusiva. Continuando o associado Alexandre Maciel, registra que a proposta seria a melhor condição, mas acredita que o Píer não irá assinar esse aditivo.

A Dra. Andréia observa que essa é uma possibilidade e que, nesse caso, poderíamos solicitar a eles uma proposta de nova Cláusula e na sequência caberá à ASES a decisão de aceitar a redação proposta ou não.

O associado Erodice toma a palavra e observa que nessa assembleia será votada a aprovação da nova redação. A Dra. Andréia contesta lembrando que a assembleia deve votar a aprovação do parecer elaborado pela TozziniFreire com as recomendações ali registradas. O associado Erodice observa que, na sua opinião, os advogados do Píer irão recomendar que não seja assinado esse aditivo. A Dra. Andréia lembra que se eles não acatarem essa recomendação, então, será mantida a redação atual da Cláusula e essa redação, conforme já foi dito, não é ruim para 1a ASES.

Não havendo novos questionamentos do pessoal presente e do pessoal remoto, o Vice-presidente Paulo iniciou o encaminhamento da votação, quando o associado Luiz Furaste questionou se seria votado o parecer. Na sua opinião, o parecer é um trabalho técnico e não caberia aprovação desse trabalho.

Tomando a palavra o Diretor Roberto Lopes leu o Edital onde está registrado como itens de votação: **"Aprovo a proposta recomendada pela TozziniFreire"** e **"Não aprovo a proposta recomendada pela TozziniFreire"**, ou seja, o que será votado é a aprovação ou não da Proposta Recomendada.

Na sequência houve o debate da questão entre os associados Erodice e Alexandre Maciel ficando claro que se o Píer não aceitasse a redação proposta, seria mantida a redação da atual Cláusula 4.3. Se eles formassem uma nova proposta, ela seria avaliada pela nossa consultoria jurídica e, se houvesse recomendação favorável, essa redação seria trazida a uma nova assembleia.

Colocado o assunto em votação, o associado Eurípedes de manifestou pela **Não aprovação da proposta recomendada pela TozziniFreire**. Os associados Luiz Furaste, Paulo Cesar, Marcio Pena e Erodice se abstiveram de votar presencialmente e preferem votar pela plataforma AvCond no dia 02/07/2025. Os demais presentes na sessão presencial votaram pela **Aprovação da proposta recomendada pela TozziniFreire**.

00141056

—DS
ARDN

—DS
00141056



00041056

Consultados os participantes remotos, ninguém se manifestou pelo voto. Assim será computado abstenção na sessão presencial.

Finalizando a sessão presencial, o Presidente Abbleyhton informou que de acordo com a sugestão formulada na assembleia de 30/04, foi proposto ao conselho a contratação de assessoria especializada em negócios envolvendo shopping center para auxiliar na negociação com o Píer e outros eventuais interessados. Informou também que a proposta foi aceita pelo Conselho e agora a ASES deve buscar a contratação dessa assessoria.

Passada a palavra ao associado Luis Gonzaga, Presidente do Conselho, ele informou que a aprovação foi unânime e que entendem que esse assessoramento será fundamental para nos dar maior segurança.

Tomando a palavra o associado Erodice sugeriu que fosse formada uma comissão com 05 associados para acompanhar esses trabalhos. Registrou que não era para executar nada, seria apenas para acompanhar os trabalhos.

A seguir foi dada por encerrada a sessão presencial da Assembleia.

3.1. Participação nos diversos ambientes

O **Anexo 04** mostra a lista dos participantes no ambiente presencial no dia 01/07/2025, quando foi feita apresentação do parecer pela Dra. Andréia da TozziniFreire e foi feita a votação presencial.

Total de participantes – 27 associados.

O **Anexo 05** mostra a lista dos participantes no ambiente virtual da Plataforma Teams que foi disponibilizada para o acompanhamento das apresentações e debates.

Total de participantes – 13 associados (inclui dois associados que não foram identificados pois não registraram sobrenome).

O **Anexo 06** mostra a lista dos participantes no ambiente virtual da Plataforma AvCond que foi disponibilizada para votação virtual.

Total de participantes – 73 associados.

O **Anexo 07** indica a relação dos 09 associados não habilitados para votação.

As listas de presença no ambiente presencial e ambiente virtual AvCond indica os votos registrados nos respectivos ambientes.

4. CÔMPUTO DOS VOTOS

Após o término da assembleia, os votos registrados nos dois ambientes (Presencial e virtual-AvCond) foram computados sendo apurado os seguintes valores:

a) Associados aptos a exercer o voto

Foram identificados 402 associados aptos a exercer o direito de voto conforme indicado a seguir:

Habilitados	402 associados
Não habilitados (inadimplentes)	9 associados
Total	411 associados

b) Associados que registraram o seu voto

DS
11/07/25

DS
02/07

**Ambiente Presencial**

No ambiente presencial foi constatado o comparecimento de 27 associados habilitados a votar, conforme registrado na Lista de Participação Presencial (**Anexo 04**). Após a exposição da matéria pelo Dra. Andréia, o assunto foi colocado para votação, sendo observado:

- 01 associado votou contra a aprovação da proposta recomendada pela TozziniFreire
- 04 associados se abstiveram de votar na sessão presencial para exercer o voto na plataforma AvCond
- 22 associados votaram a favor da aprovação da proposta recomendada pela TozziniFreire

Ambiente Virtual

Foram identificados 73 associados no ambiente AvCond (incluindo os 04 que se abstiveram de votar no ambiente presencial), sendo observada a seguinte votação:

- 03 associados votantes contra a aprovação da proposta recomendada pela TozziniFreire
- 11 associados se abstiveram de votar (ingressaram na plataforma e não votaram)
- 59 associados votaram a favor da aprovação da proposta recomendada pela TozziniFreire

Considerando os dois ambientes, a apuração indicou:

VOTAÇÃO	AMBIENTE		
	PRESENCIAL	VIRTUAL	TOTAL
NÃO APROVO	1	3	4
ABSTENÇÃO	(*)	11	11
APROVO	22	59	81
TOTAL	23	73	96

(*) - No ambiente presencial 4 pessoas se abstiveram de votar preferindo registrar os seus votos na plataforma virtual.

Considerando a totalidade dos votos, a Proposta apresentada pela TozziniFreire foi aprovada por 81 votos favoráveis, 4 votos contrários e 11 abstenções.

Brasília - DF, 02 de julho de 2025

DocuSigned by:

ABLEYTHON RIBEIRO DO NASCIMENTO

EC4D8A8E64E242E

Ableyhton Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente da ASES-DF

DocuSigned by:

Ondino Alves Rodrigues

E44C237381104F6

Ondino Alves Rodrigues
Operador Plataforma AVCond / Secretário

001056



Anexos:

- Anexo 01 Edital de Convocação (Retificação)
- Anexo 02 Parecer TozziniFreire
- Anexo 03 Registro dos debates no ambiente Virtual
- Anexo 04 Lista de Participação no ambiente Presencial com indicação do voto
- Anexo 05 Lista de participação no ambiente Teams
- Anexo 06 Lista de Participação no ambiente Virtual com indicação do voto
- Anexo 07 Lista de associados inabilitados para o voto
- Anexo 08 Totalização dos Votos

Link para acesso à gravação da Assembleia:





**EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
RETIFICAÇÃO**

O Diretor Presidente do Clube Ases convoca, nos termos do artigo 63, inciso VIII, do Estatuto Social, todos os Sócios-Proprietários, em pleno gozo de seus direitos estatutários, para a Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada, de forma mista, ou seja, presencial e em ambiente virtual, esta última por meio da Plataforma AVCond (ferramenta contratada para realização das assembleias de forma virtual), para tratar da seguinte pauta:

PAUTA:

1. **Alteração do item 4.3 - Apresentação do Parecer elaborado pela TozziniFreire e posterior votação referente à alteração do item 4.3 do contrato com o Pier 21 para autorizar a formalização de contratos com vencimento após 30/07/2028.**

A Assembleia será realizada em duas fases:

Fase 1-A – APRESENTAÇÃO DA MATÉRIA

Ambiente AVCond - Das 08h dia 24/06/2025 até às 18h do dia 01/07/2025

Nesta fase, o Parecer elaborado pela TozziniFreire estará disponível em ambiente virtual (**Salas de Discussão**) do próprio sistema, servindo assim para conhecimento e análise da matéria.

Neste período os sócios poderão registrar no chat do próprio sistema os seus questionamentos e sugestões, os quais serão respondidos no mesmo espaço pela Direção do Clube ASES. Nesta fase, a participação nas salas de discussão não tem caráter de votação.

A participação nas Salas de Discussão, em ambiente virtual, será feita por meio do acesso à Plataforma AVCond. Para isto, o(a) sócio(a) deve acessar, via navegador, o link app.avcond.com, utilizando como LOGIN o e-mail cadastrado no Clube ASES e a SENHA cadastrada anteriormente no sistema.

Caso o(a) sócio(a) tenha esquecido a senha cadastrada anteriormente, deve clicar no botão **Esqueceu sua Senha?** e o sistema encaminhará para o seu e-mail um link para geração de nova senha. Para maior segurança, é importante alterar a senha no primeiro acesso.

00142056



00141056

Fase 1-B – APRESENTAÇÃO DA MATÉRIA

Ambiente Presencial

Primeira chamada às 19:00h do dia 01/07/2025

Segunda chamada às 19:30h do dia 01/07/2025

Feita a segunda chamada, a Assembleia terá início imediato.

A apresentação da matéria será feita por advogados da TozziniFreire com a indicação da opção recomendada para votação da Assembleia, sendo transmitida para participantes virtuais pela plataforma Teams (link de acesso será divulgado no dia 01/07/2025 até as 14:00h).

Após a apresentação da matéria e resposta aos questionamentos, o assunto será colocado em votação.

Fase 2 - VOTAÇÃO

Fase 2-A – VOTAÇÃO DE FORMA PRESENCIAL

Das 19:30h do dia 01/07/2025 até as 21h do dia 01/07/2025.

Após apresentação do Parecer da TozziniFreire, a votação se dará por voto nominal dos participantes. No caso dos participantes virtuais da plataforma Teams, os votos serão colhidos e registrados após a votação presencial.

As opções de votação serão:

- a) Aprovo a proposta recomendada pela TozziniFreire; e
- b) Não aprovo a proposta apresentada pela TozziniFreire

Fase 2-B – VOTAÇÃO DE FORMA VIRTUAL, por meio do sistema AVCond:

Das 08h do dia 02/07/2025 até as 20h do dia 02/07/2025.

Para a votação do assunto Alteração do item 4.3, o sistema AVCond apresentará as seguintes alternativas:

- a) Aprovo a proposta recomendada pela TozziniFreire; e
- b) Não aprovo a proposta apresentada pela TozziniFreire

Caso alguém vote presencial e registre o voto na plataforma AVCond, somente será considerado o voto presencial.

Para a operação da Plataforma AVCond fica designado o Sr. Ondino Alves Rodrigues, Gerente do Clube ASES.

Até o quinto dia útil após a realização da Assembleia, será divulgado o resultado da Votação.

Brasília-DF, 23 de junho de 2025.


Abbleyhton Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente da ASES-DF

Tozzini Freire.

MEMORANDO

DATA: 16/06/2025

PARA: CLUBE ASES

A/C: ABLETHON RIBEIRO
ROBERTO PENA

DE: ISABELA BRAGA POMPILO
JOSÉ AUGUSTO DIAS DE CASTRO
NATÁLIA ALVES BARBOSA
ANDRÉIA BARBOSA RORIZ

ASSUNTO: ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA
CLÁUSULA 4.3 DO QUARTO ADITIVO, SUAS
IMPLICAÇÕES EM UMA AÇÃO RENOVATÓRIA E
SUGESTÃO DE NOVA REDAÇÃO.

I - OBJETIVO.

1. Este memorando tem por objetivo analisar a possibilidade de alteração, manutenção ou exclusão da cláusula 4.3¹ prevista no Quarto Aditivo ao contrato de locação firmado entre o CLUBE ASES ("LOCADORA" e "Clube ASES") e PIER 21 CULTURA E LAZER S.A ("LOCATÁRIA" e "PIER 21"), a qual estabelece que a LOCATÁRIA não poderá formalizar qualquer contrato com lojistas cuja vigência ultrapasse 30/07/2028, sem prévia autorização da LOCADORA. Ainda, em sendo possível a alteração, sugerir qual seria a redação mais adequada para a referida Cláusula, visando manter e preservar os melhores interesses do Clube ASES.

2. De igual modo, o presente memorando apresenta as eventuais implicações e efeitos desta alteração, em especial a interferência em uma possível ação renovatória.

II - BREVE RESUMO DAS QUESTÕES FÁTICAS ENVOLVENDO O CONTRATO DE LOCAÇÃO ENTRE AS PARTES.

¹ 4.3 A LOCATÁRIA se obriga a não formalizar qualquer contrato com vigência que ultrapasse a data limite desta locação, ou seja 30/07/2028, exceto com autorização da LOCADORA, que não poderá negá-la salvo por motivo justificado, respondendo a primeira pelos prejuízos causados em caso de descumprimento. Caso a renovação pretendida seja com término após 30 de julho de 2033, a LOCADORA poderá negar autorização para renovação, sem apresentar motivo para tanto.

3. O Clube ASES firmou, em 16/07/1996, contrato de locação para fins comerciais com a empresa GPM CULTURA E LAZER LTDA (cuja denominação atual é PIER 21 CULTURA E LAZER S.A), de uma área de 15.000m² localizada a sudoeste do lote/terreno descrito acima, localizado no SCE/Sul, trecho 02, conjunto 32, cuja locação possuía, inicialmente, as seguintes medidas: aproximadamente 120 metros de frente e 126 metros de fundo, bem como por uma via de acesso à referida área objeto da locação, localizada à "sudoeste" do terreno e com saída para a Rua L-4 – Avenida das Nações.

4. O contrato firmado entre o Clube ASES e o PIER 21 previa que quaisquer edificações que a LOCATÁRIA realizasse na área, inclusive a construção de um galpão com no mínimo 3.000m², ficaria incorporado ao imóvel, sem direito de indenização ou retenção pela LOCATÁRIA e a qual, finda a locação, deveria ser restituído à LOCADORA, tanto a área locada como o galpão ali edificado, em perfeito estado de conservação e condições de uso.

5. O referido contrato de locação para fins comerciais tinha como finalidade a utilização do imóvel (de propriedade da ASES), pela LOCATÁRIA, exclusivamente para exploração de atividades de entretenimento, lazer e outras complementares e correlatas.

6. O contrato de locação originário possuía vigência de 10 (dez) anos, com início em 16/07/1996 e término previsto para 16/07/2006. Ao longo de sua vigência, foram firmados 4 (quatro) aditivos contratuais.

7. O Primeiro Aditivo Contratual firmado entre as partes, datado de 20/8/1996, autorizou a sublocação e/ou empréstimos do imóvel objeto da locação, total ou parcialmente.

8. O Segundo Aditivo Contratual, datado de 1º/8/1998, modificou a redação das Cláusulas Segunda (Objeto da Locação), Terceira (Prazo da Locação), Quarta (Aluguel) e Quinta (Finalidade da Locação) do contrato originário.

- Na nova redação da Cláusula Segunda (Objeto da Locação) ficou estipulada a preferência da LOCATÁRIA pela cessão ou locação da área existente entre a área locada e o lago de Brasília, o qual deveria ser exercido por escrito, com prazo mínimo de 30 dias.
- Na nova redação da Cláusula Terceira (Prazo da Locação) as partes prorrogaram o prazo de vigência da locação, ou seja, com início em 20/8/1996 e com término previsto para 30/7/2028. Ainda, ficou estipulado que todas as edificações que a LOCATÁRIA executasse na área locada deveriam ser aprovadas pelos órgãos públicos

Tozzini Freire.

competentes e que a LOCATÁRIA ficaria obrigada a restituir, ao final da locação, a área locada e todas as edificações em perfeito estado de conservação e condições de uso;

- Na nova redação da Cláusula Quarta (Aluguel) ficou entabulada a nova forma de pagamento dos aluguéis, as obrigações sobre as construções a serem executadas no terreno da LOCADORA, seus prazos e os valores envolvidos.
- Na nova redação da Cláusula Quinta (Finalidade da Locação) determinou-se que a finalidade da locação seria exclusivamente para exploração de atividades de entretenimento, lazer, gastronomia e outras complementares e correlatas ao objetivo social da LOCATÁRIA e que esta ou terceiros por ela contratados poderiam realizar todas e quaisquer tipos de edificações e construções na área, notadamente um Centro de Entretenimento, Lazer e Gastronomia, com cinemas, restaurantes, lanchonetes, diversões, lojas, etc, desde que respeitadas as normas das autoridades competentes e desde que a LOCATÁRIA obtivesse as autorizações, licenças e alvarás para construção, implementação e funcionamento destas atividades.
- Por fim, o aditivo ainda previu a imposição e multa no atraso das construções e o encerramento da locação, caso a LOCATÁRIA descumprisse os prazos ali previstos.

9. O Terceiro Aditivo Contratual, datado de 3/12/1999, prorrogou o prazo de construção e de entrega da nova Portaria, previsto na Cláusula Quarta, item 2 do Segundo Aditivo; Apresentou cronograma para a construção das obras descritas na Cláusula Quarta, item 3 do Segundo Aditivo; Prorrogou o prazo limite para aprovação dos projetos do Empreendimento e do Clube, previstos no parágrafo terceiro da Cláusula Quarta do Segundo Aditivo, para 30/6/1999; Por fim, estipulou novas obrigações à LOCATÁRIA, conforme Cláusula Quarta do Terceiro Aditivo, mantendo as demais redações e cláusulas do contrato e dos aditivos anteriores.

10. O Quarto Aditivo Contratual, datado de 6/8/2002 foi o que realizou alterações mais significativas ao contrato e seus aditivos anteriores, pois unificou as cláusulas contratuais e termos aditivos até então existentes e, inclusive, indexou a redação da Cláusula 4.32, a qual será objeto do presente memorando.

11. A redação da referida cláusula 4.3 ensejou o envio de um e-mail, em 08/04/2025, pela empresa AD Shopping, atual administradora dos contratos de sublocação ou com terceiros do PIER 21 (LOCATÁRIA), narrando que a atual redação desta cláusula 4.3 estaria causando obstáculos para a formalização de novos contratos:

"Prezado Abbleyhton,

Conforme conversamos há pouco, o subitem 4.3 do nosso contato de locação nos veda firmar contratos que a vigência ultrapasse 30/07/2028. Como te disse, isto está inviabilizando a contratação de novas sublocações, bem como as prorrogações das sublocações existentes.

Ainda em razão desta limitação, estamos com dificuldades em evoluir com a contratação de energia foto voltaica e troca da empresa de fornecimento de gás, uma vez que os terceiros nos exigem prazos de contrato maiores para justificar seus investimentos, e nestes casos buscamos garantir melhores condições financeiras tanto para o Condomínio quanto para os Lojistas.

Neste sentido, reitero o pedido de tornar sem efeito a disposição contratual, de forma a mantermos a viabilidade e manutenção das atividades no Pier 21."

12. Assim, a AD Shopping, em nome da LOCATÁRIA, solicitou a possibilidade de o Clube ASES "tornar sem efeito" a redação da cláusula 4.3, para "viabilidade e manutenção das atividades no Pier 21".

13. Diante de tal pleito, o Clube ASES realizou Assembleia, em 30/4/2025, cujo objetivo foi analisar o assunto, ocasião esta que se definiu a necessidade de um parecer jurídico avaliando a possibilidade da alteração da referida cláusula, nos moldes pretendidos pela AD Shopping, bem como a análise de seus possíveis reflexos, em caso de uma eventual renovação.

14. O Clube ASES, então, questionou a este Escritório especificamente sobre a possibilidade de alteração da referida cláusula 4.3 e sua eventual interferência em uma ação renovatória, bem como sugestões para a redação da referida cláusula, se houver interesse em alterá-la.

III - RACIONAL DA CLÁUSULA 4.3 E POSSÍVEL MOTIVAÇÃO DO PLEITO DE SUA ALTERAÇÃO.

Tozzini Freire.

15. Inicialmente, destacamos que as questões solicitadas pela Administradora envolvem não só o âmbito jurídico dos efeitos da Cláusula 4.3 em novos contratos, mas também questões comerciais e financeiras, entre todos os envolvidos. O presente memorando se aterá às questões jurídicas.

16. Fazendo uma análise pormenorizada ao texto da referida cláusula 4.3, percebemos que sua redação tem relação intrínseca com o prazo de vigência da locação principal existente entre o Clube ASES (LOCADORA) e o PIER 21 (LOCATÁRIA), pois esta cláusula encontra-se inserida no tópico do contrato que trata exatamente sobre o "prazo" da locação.

PRAZO

4. O prazo de locação do imóvel é de 20 de agosto de 1996 até 30 de julho de 2028, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir a área locada, nos termos do item 4.2 abaixo.

4.1 Fica estabelecido que qualquer execução de novas obras pela LOCATÁRIA na área objeto da locação ora entabulada, deverá ter expressa autorização pela LOCADORA, além de observar toda a legislação de posturas e obras do Distrito Federal, correndo por conta exclusiva da LOCATÁRIA todos os custos relativos às novas obras e benfeitorias por ela promovidas.

4.2 A LOCATÁRIA, findo o prazo de locação, independentemente de notificação, aviso judicial ou extrajudicial, se obriga a restituir a área locada, bem como todas edificações, acessórios e benfeitorias realizadas pela mesma, em perfeito estado de conservação e condições de uso.

4.3 A LOCATÁRIA se obriga a não formalizar qualquer contrato com vigência que ultrapasse a data limite desta locação, ou seja 30/07/2028, exceto com autorização da LOCADORA, que não poderá negá-la salvo por motivo justificado, respondendo a primeira pelos prejuízos causados em caso de descumprimento. Caso a renovação pretendida seja com término após 30 de julho de 2033, a LOCADORA poderá negar autorização para renovação, sem apresentar motivo para tanto.

*Texto atual da Cláusula 4.3 do Quarto Aditivo

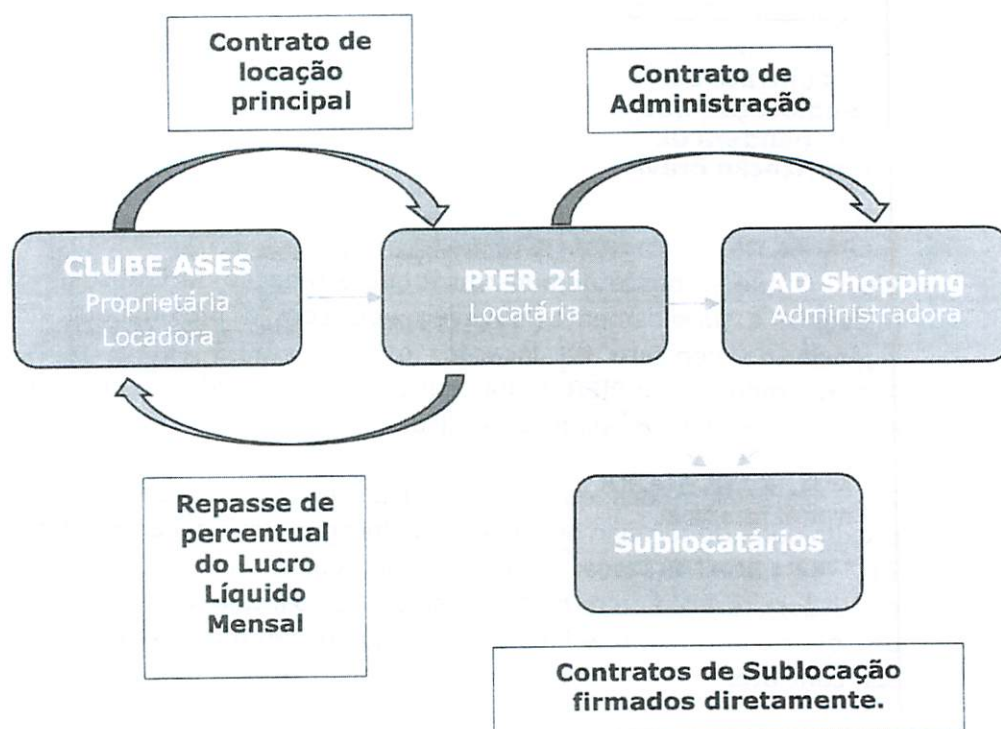
17. Da leitura da cláusula 4.3, depreende-se que a intenção foi permitir ao Clube ASES ter o prévio conhecimento e o controle das futuras sublocações e contratos com terceiros que o PIER 21 ou sua Administradora viessem a realizar, em especial quando estas contratações ultrapassassem o período da locação principal firmada entre o Clube ASES e o PIER 21, a saber 30/7/2028.

18. Rememora-se que o Quarto Aditivo e a referida cláusula 4.3 foram elaborados em 6/8/2002, ou seja, buscou-se assegurar que o Clube ASES estaria automaticamente envolvido nas contratações com terceiros, de modo a lhe permitir participar das decisões futuras, independentemente da relação de locação com o PIER 21.

19. Este controle e envolvimento serve justamente para reduzir eventuais lacunas e consequências jurídicas que possam surgir, caso haja o término da relação contratual entre ASES e PIER 21, em especial porque a existência da relação com terceiros e seus reflexos futuros é inevitável.

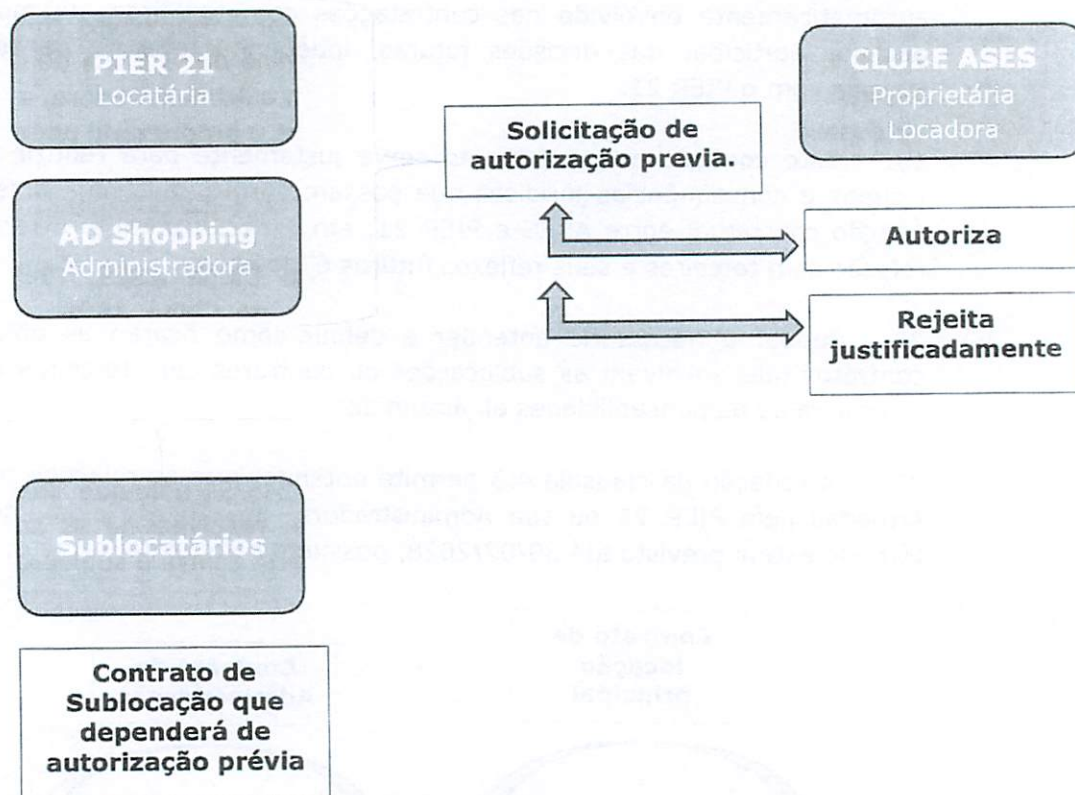
20. Ainda, é necessário entender e definir como ficarão as obrigações e contratos que envolvam as sublocações ou contratos com terceiros e a quem incumbirá as responsabilidades ali assumidas.

21. A redação da cláusula 4.3 permite entender que as relações contratuais firmadas pelo PIER 21 ou sua Administradora, atualmente existentes e cujo término esteja previsto até 30/07/2028, possuem o seguinte formato:



22. Já as sublocações ou contratos com terceiros que vierem a ser firmados, cuja vigência seja posterior a 30/7/2028 e até 30/7/2033, terão o seguinte formato:

Tozzini Freire.



23. O que se busca demonstrar é que a redação da Cláusula 4.3 se mostrou relevante e juridicamente louvável, pois com a proximidade do término da vigência do contrato de locação, o Clube ASES estará mais próximo da Administradora e do PIER 21 nas questões envolvendo aquele Empreendimento, evitando possíveis problemas jurídicos.

24. Para além das questões jurídicas envolvidas, parece-nos que, com a proximidade do término de vigência da locação principal entre Clube ASES e PIER 21, a LOCATÁRIA e sua Administradora formalizaram o pedido de exclusão/alteração da referida cláusula 4.3, no intuito de possibilitar a celebração de novos contratos, que lhes traga uma situação mais favorável à renovação de seu contrato.

25. Vale ressaltar que, a depender da posição do Clube ASES sobre a intenção de renovar a locação principal, isso poderá influenciar, comercialmente, o contrato entre PIER 21 e a Administradora ou, ainda, o desempenho que a LOCATÁRIA ou sua Administradora terão na concretização de novas contratações e sublocações da área existente no PIER 21.

26. De fato, a Administradora pode não desejar firmar novos contratos com vigência posterior a 30/7/2028 pois, após o término da vigência do contrato de locação com o PIER 21 e, por consequência, com a Administradora, a visão seja de desnecessidade da atuação deles, uma vez que o proprietário poderá assumir a administração do Empreendimento e, conseqüentemente, a gestão de tais contratos com terceiros.

27. Independentemente da relação entre o Clube ASES, PIER 21 e a Administradora, deve fazer parte das decisões do Clube ASES se haverá a continuidade ou não de eventuais contratações com terceiros e com vigência posterior a 30/7/2028, as quais poderão ser rescindidas nos termos da Lei de Locação.

28. A regra geral disposta no art. 15 da Lei 8.245/91 é de que "Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador".

29. Portanto, além da questão jurídica de ser ou não permitida novas contratações após 30/7/2028, o que também está em discussão é a questão da continuidade das relações com terceiros, a quem incumbirá a responsabilidade de tais contratos e, ainda, a possibilidade destes sublocatários ajuizarem ação de renovação em face do PIER 21 e do Clube ASES.

III.A - DA POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 4.3.

30. Em atenção ao pedido formalizado pela LOCATÁRIA e Administradora, as opções que o Clube ASES poderá adotar são:

- a) Manter a cláusula 4.3, com sua redação atual;
- b) Excluir a cláusula 4.3 integralmente;
- c) Elaborar uma nova redação para a cláusula 4.3.

IV.A.1 - MANUTENÇÃO DA CLÁUSULA COM A REDAÇÃO ATUAL

31. Deve ser destacado que, apesar do e-mail enviado pela Administradora, a redação atual da cláusula 4.3³ **não veda a possibilidade de a LOCATÁRIA formalizar novas sublocações ou contratos com terceiros.** O que a referida

³ 4.3 A LOCATÁRIA se obriga a não formalizar qualquer contrato com vigência que ultrapasse a data limite desta locação, ou seja 30/07/2028, **exceto com autorização da LOCADORA, que não poderá negá-la salvo por motivo justificado**, respondendo a primeira pelos prejuízos causados em caso de descumprimento. Caso a renovação pretendida seja com término após 30 de julho de 2033, a LOCADORA poderá negar autorização para renovação, sem apresentar motivo para tanto.

Tozzini Freire.

cláusula condiciona é que estes novos contratos tenham prévia autorização da LOCADORA (Clube ASES).

32. Inclusive, como forma de não inviabilizar, por completo, eventuais negociações comerciais entre LOCATÁRIA e terceiros, a referida cláusula 4.3 estipula que o Clube ASES não pode negar autorização aos novos contratos (com vigência entre 30/07/2028 e 30/07/2033), salvo por motivo justificado. Caso os contratos com terceiros tenham término após 30/7/2033, é que o Clube ASES (LOCADORA) possui o direito de negar autorização para renovação, sem apresentar motivo para tanto.

33. Ou seja, a alegação de que a existência da referida cláusula estaria *"inviabilizando a contratação de novas sublocações, bem como as prorrogações das sublocações existentes"* não se mostra correta, pois bastaria à LOCATÁRIA ou à Administradora pedir autorização ao Clube ASES.

34. Ainda, apesar do receio do PIER 21 e da Administradora, sobre eventual negativa de autorização pelo Clube ASES, em relação aos contratos com vigência posterior a 30/7/2033, novamente deve ser destacado que não há óbice para a renovação ou realização de novos contratos, somente a necessidade de prévia autorização, ficando ao critério do Clube ASES a análise de autorizar ou não.

35. Como apresentado anteriormente, o que ficou assegurado ao Clube ASES foi o controle e o conhecimento prévio sobre as novas negociações.

36. Inclusive, como forma de respaldar o Clube ASES, caso a LOCATÁRIA formalize novos contratos sem autorização, a Cláusula 4.3 prevê que a LOCATÁRIA responderá pelos prejuízos causados à LOCADORA, caso haja descumprimento deste pedido de autorização prévio.

37. Dentre as consequências jurídicas ou prejuízos que a ausência de autorização da LOCADORA poderia ocasionar, podemos citar:

- a) Aplicação imediata ou não das cláusulas específicas do contrato de terceiros ou de sublocação à LOCADORA, em caso de rescisão da locação principal entre LOCADORA e LOCATÁRIA;
- b) Previsão ou não de assunção dos contratos de terceiros ou de sublocação, em caso de rescisão ou término da locação principal, bem como o eventual responsável por esta assunção;

- c) Previsão ou não de manutenção dos contratos com terceiros e sublocações, em caso de término da locação principal e se estes estão vigendo por prazo determinado ou indeterminado;
- d) Previsão ou não de responsabilidade sobre os créditos ou débitos dos contratos com terceiros e eventual responsabilidade da LOCATÁRIA, envolvendo as referidas contratações;
- e) Confirmação da existência de garantias contratuais dos contratos de sublocação e de sua vigência após o término da locação;
- f) Conhecimento das obrigações e responsabilidades existentes nos contratos com terceiros.

38. Em termos jurídicos, a atual redação da Cláusula 4.3 não causa vedação para as novas contratações, só condiciona que a LOCATÁRIA e sua Administradora busquem a prévia autorização da LOCADORA (que, inclusive, não pode negar autorização sem justificativa).

39. O que, ao ver da LOCATÁRIA e da Administradora, pode aparentar uma maior "burocracia", para o Clube ASES representa o direito de ter prévio conhecimento de questões que poderá ter que assumir e garante ao Clube ASES maior controle nas relações contratuais futuras, independentemente da renovação da locação principal com o PIER 21.

40. O que se destaca como ponto de atenção é que, apesar da atual redação da cláusula 4.3 ter se mostrado eficiente e segura no tocante de permitir ao Clube ASES a prévia autorização dos novos contratos com vigência até 30/7/2028, ou seja, o final da locação com o PIER 21, infelizmente a mesma cláusula, da forma como está redigida até o presente momento, não regulamenta, com detalhes, a relação destes contratos de terceiros com o Clube ASES ou a responsabilidade sobre os contratos que extrapolem o prazo de 30/7/2028.

41. Para conferir maior segurança jurídica ao Clube ASES, a recomendação seria incorporar estas questões em uma nova redação da cláusula 4.3, como será abordado adiante.

IV.A.2 – SOBRE A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DA CLÁUSULA 4.3

42. Apesar de ser uma das alternativas para a solicitação feita pela Administradora, a exclusão da cláusula 4.3 não é recomendável.

43. Ainda que a exclusão da cláusula não implique, necessariamente, nenhuma alteração da vigência do contrato entre o Clube ASES e PIER 21, que

Tozzini Freire.

se manterá com fim previsto para 30/7/2028, a exclusão da referida cláusula deixará o Clube Ases descoberto, em especial no tocante aos contratos com terceiros e às obrigações que o Clube ASES poderá ficar sujeito em relação ao PIER 21. Ou seja, a exclusão da cláusula coloca o Clube ASES numa posição mais vulnerável, podendo ser sujeito, inclusive, à ações judiciais com graves consequências financeiras e comerciais.

44. Dentre alguns dos reflexos causados pela exclusão da referida cláusula 4.3, podemos citar:

- a) remover a responsabilidade da LOCATÁRIA pelos prejuízos causados ao Clube ASES, em razão das novas contratações feitas sem a prévia autorização;
- b) Impossibilidade de o Clube ASES analisar previamente os novos contratos, as cláusulas e as obrigações futuras assumidas pela LOCATÁRIA ou sua Administradora, caso o contrato de locação entre o Clube ASES e o PIER 21 termine efetivamente em 30/7/2028;
- c) Discussões acerca de créditos ou débitos decorrentes dos referidos contratos com terceiros;
- d) Possibilidade de os terceiros acionarem o Clube ASES nas demandas judiciais futuras, por ausência de indicação de responsabilidade.

45. Ou seja, se estes contratos firmados com terceiros tiverem que ser honrados pelo Clube ASES, caso haja o término do contrato de locação com o PIER 21 e/ou sua Administradora, é essencial que o Clube ASES tenha ciência e avalie a conveniência de cada um dos contratos, de maneira que a existência da cláusula 4.3 é necessária e sua exclusão não é recomendada.

46. A melhor opção ao Clube ASES, portanto, não é a exclusão da cláusula 4.3, mas sua compatibilização com a Lei de Locações.

IV.A.3 – SOBRE A POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA REDAÇÃO DA CLÁUSULA 4.3

47. Com fim de atender aos interesses do Clube ASES, trazemos a seguinte sugestão de nova redação para a cláusula 4.3:

4.3 Caso a LOCATÁRIA renove contratos vigentes ou celebre novos contratos com terceiros com vigência que ultrapasse a data limite

desta locação, ou seja 30/07/2028 e, em não sendo renovada a presente locação, fica acordado que os referidos contratos com terceiros serão imediatamente assumidos pela LOCADORA ou por eventual Administradora que esta nomear, a qual passará a geri-los integralmente.

4.3.1 – A LOCATÁRIA se obriga a incluir cláusula nos contratos com terceiros (já vigentes ou novos contratos), cuja redação será previamente acordada e autorizada pela LOCADORA, informando sobre a titularidade e propriedade do imóvel e sobre a possibilidade de transferência e/ou assunção dos contratos de terceiros, pela LOCADORA, ou a quem esta designar.

4.3.2 – Eventuais cláusulas já existentes nos contratos com terceiros, que conflitem com as cláusulas do presente contrato entre LOCADORA e LOCATÁRIA, bem como aquelas cláusulas que restrinjam ou limitem direitos da LOCADORA ou que confirmem direitos à LOCATÁRIA após 30/07/2028, serão consideradas nulas de pleno direito perante a LOCADORA.

4.3.3 - Eventuais créditos, cobranças ou requerimentos decorrentes dos contratos com terceiros, aos quais a LOCATÁRIA teria direito de exercer, seja em âmbito administrativo ou judicial, obedecerão às seguintes regras:

- a) Até 30/07/2028 deverão ser exercidas pela LOCATÁRIA e continuarão a seguir o disposto nas cláusulas contratuais do presente contrato de locação e nas cláusulas dos contratos com terceiros.*
- b) Após 30/07/2028 passarão a ser exercidas exclusivamente pela LOCADORA ou eventual Administradora que esta nomear, não fazendo a LOCATÁRIA jus ao recebimento de mais nenhuma quantia decorrente dos referidos contratos com terceiros. Caso não seja cumprido o aqui disposto, a LOCADORA terá direito ao devido ressarcimento pela LOCATÁRIA, das quantias indevidamente recebidas por esta última.*

4.3.4 Eventuais prejuízos, débitos, negativas, obrigações ou responsabilidade que a LOCADORA vier a sofrer em razão dos referidos contratos com terceiros, por questões ocorridas durante a

vigência da presente locação, ou seja, até 30/07/2028, serão de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

4.3.5 – Se a LOCADORA vier a ser demandada em ações judiciais ou administrativas, em relação contratos de terceiros firmados pela LOCATÁRIA, fica acordado que a LOCADORA procederá a imediata denúncia à LOCATÁRIA, a qual assumirá a demanda e seus ônus, integralmente e sem qualquer ressalva.

4.3.6 – Na hipótese de condenação da LOCADORA ou de imputação de responsabilidades a esta, em relação aos contratos de terceiros firmados pela LOCATÁRIA, terá a LOCADORA o direito de regresso contra a LOCATÁRIA, que assumirá a obrigação de restituição das quantias desembolsadas pela LOCADORA ou de eventuais perdas e danos sofridos pela LOCADORA, sem qualquer ressalva.

48. Havendo a escolha por esta opção, recomenda-se que a alteração seja feita por escrito, mediante assinatura de um Quinto Aditivo Contratual, assim como ocorreu nos Aditivos anteriores, com o intuito de dar mais segurança jurídica ao Clube ASES e garantir que tal cláusula fique vinculada ao contrato principal.

49. A alteração da redação da cláusula 4.3 pode atender à solicitação da Administradora e Locatária e, ao mesmo tempo, assegurar ao Clube ASES proteção quanto às novas contratações, inclusive, já estabelecer as responsabilidades de cada envolvido.

III.B - DAS EVENTUAIS IMPLICAÇÕES DA CLÁUSULA 4.3 EM UMA AÇÃO RENOVATÓRIA.

50. A título de esclarecimento geral, o escopo da ação renovatória é promover a renovação compulsória do contrato de locação, de modo que este tipo de ação possui caráter dúplice e a sua sentença irá tanto julgar o direito à renovação, quanto estabelecerá os termos do contrato a ser renovado.

51. Em especial sobre as eventuais implicações da cláusula 4.3 em uma ação renovatória movida pelo PIER 21 (LOCATÁRIA), destacamos que:

- A existência atual da referida cláusula 4.3 ou a sua exclusão ou a sua alteração não contribui nem impede a LOCATÁRIA de ajuizar a ação renovatória contra o Clube ASES, pois basta que a LOCATÁRIA

Tozzini Freire.

preencha os requisitos dos arts. 51⁴ e 71 da Lei 8.245/91 (Lei de Locações)⁵ para ter direito de ingressar com a referida ação. Destaca-se que o presente memorando não está analisando se o PIER 21 está preenchendo ou não os requisitos para a ação renovatória.

- Eventual ação renovatória ajuizada pelo PIER 21 pode incluir um pedido de que haja a remoção da cláusula 4.3, tal como eles solicitaram. O entendimento do Tribunal de Justiça do Distrito

01056

4 Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

⁵ Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Federal e Territórios ("TJDFT")^{6 7} sobre o assunto é no sentido de ser possível a revisão das cláusulas contratuais existentes, em caso

6 APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. SHOPPING CENTER. LOJA ÂNCORA. CONTRATO VIGENTE HÁ DUAS DÉCADAS. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE CLÁUSULA. PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. ALTERAÇÃO DAS BASES CONTRATUAIS. LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA. APLICAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A fixação do valor do aluguel na Ação Renovatória, em valor divergente daquele pleiteado na Petição Inicial, não configura julgamento ultra petita, sendo meramente estimativa a quantia pleiteada pelo autor na Inicial, ou até mesmo o valor informado pelo réu na Contestação.

2. Conquanto o objeto contratual verse sobre direito disponível, deve-se prestigiar a finalidade precípua da Ação Renovatória de preservar o equilíbrio econômico-financeiro da relação contratual, sendo de rigor, assim, prevalecer o valor definido como preço justo para ambas as contraentes.

3. Em Ação Renovatória de Aluguel, a prova pericial, designada justamente em razão da tecnicidade da questão controvertida, caso observadas as determinações das Normas de Avaliação da ABNT (NBR 14.653-2), utilizando-se do Método Comparativo Direto, a conclusão do laudo pericial deve preponderar em detrimento das produzidas unilateralmente pelas partes, pois produzida de modo imparcial.

4. É legítima a revisão de cláusulas contratuais por meio da Ação Renovatória, incluindo aquelas condições avençadas, as quais, no momento do julgamento do processo, maculam o equilíbrio econômico do contrato e acarretam a onerosidade de uma parte e o enriquecimento ilícito da outra.

5. Deve a locatária ser obrigada ao pagamento dos encargos condominiais, estabelecidos de modo cogente, objetivo e com efeito erga omnes pela assembleia condominial, com a finalidade de evitar enriquecimento ilícito de qualquer das partes e assegurar o valor real e justo pela locação do imóvel objeto dos autos.

6. Viola o Direito de Propriedade e a Livre Iniciativa, fundada na economia de mercado, tornar perene cláusula contratual de incentivo para instalação de lojas âncoras em Shopping Centers, sob pena de acarretar concorrência desleal entre os lojistas do mesmo condomínio comercial.

7. Apelação cível conhecida e parcialmente provida. Maioria. Julgamento realizado na forma do artigo 942, do Código de Processo Civil.

(Acórdão 1939328, 0736853-26.2022.8.07.0001, Relator(a): CARMEN BITTENCOURT, Relator(a) Designado(a): EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 07/11/2024, publicado no DJe: 18/11/2024.)

7 CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. JULGAMENTO "ULTRA PETITA". NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DO ALUGUEL. DIVERGÊNCIA. PERÍCIA. VALOR DE MERCADO. ADEQUAÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. MUTABILIDADE. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA PARCIAL. PROVEITO ECONÔMICO.

1. A sentença deve resolver a lide nos exatos limites da demanda. O Juiz não pode se posicionar além do que foi pedido (ultra petita), nem aquém (citra ou infra petita), tampouco dele se alhear (extra petita), sob pena de nulidade do ato decisório por ofensa ao princípio da congruência (adstrição, simetria ou paralelismo), presentes nos arts. 2º, 141, 322 e 492, todos do CPC.

1.1. A ação renovatória tem caráter dúplice, ou seja, é permitido que o réu, ao contestar, adote posição ativa, com o direcionamento de pretensão contra a parte adversa (NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa M. A. Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 1209). Precedentes.

1.2. In casu, não se vislumbra qualquer irregularidade na parte dispositiva do comando sentencial, pois, dentro dos limites da lide, a sentença julgou parcialmente procedente o pedido inicial para renovar o contrato de locação firmado entre as partes, fixando, nos termos do art. 19 da Lei 8.245/1991, o custo de ocupação na forma apurada em perícia judicial. Tal situação não configura ofensa ao art. 492 do CPC.

2. O art. 54 da Lei das Locações não é absoluto, devendo ser interpretado à luz das disposições procedimentais previstas na própria lei do inquilinato conjugada com os princípios que regem os contratos, como, v.g., a boa-fé, a função social e, principalmente, o equilíbrio econômico do contrato. Precedentes.

3. Se as partes pretendem renovar o contrato, mas divergem quanto ao valor ou ao modo de apuração do aluguel, compete ao juiz, fazendo uso da perícia judicial, definir o valor real de mercado.

4. A prova efetivada pela perícia judicial, de forma isenta e imparcial, considerou todas as variantes analisáveis no caso concreto, devendo prevalecer, portanto, a conclusão apresentada pelo perito.

5. As partes, embora convergentes no intento renovatório, mostraram-se divergentes quanto ao valor do aluguel. Assim, considera-se que ambas as partes (locador e locatário) deram causa à lide, não se aplicando, portanto, o princípio da causalidade.

6. Na ação renovatória de locação, os honorários advocatícios são fixados sobre o proveito econômico, que corresponde à diferença entre o aluguel pago e o fixado pela sentença, no período de doze meses, art. 58, inc. III, da Lei 8.245/91. (Acórdão 1313008, 07320451720188070001, Relator: VERA ANDRIGHI,

de ação renovatória, em especial se estas cláusulas afetam o equilíbrio econômico do contrato ou se acarretam onerosidade de uma parte e o enriquecimento ilícito da outra. Ou seja o Juiz poderá entender pela manutenção ou exclusão da referida cláusula, sempre sobre a ótica do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

- Apesar de ser possível a formulação de pedido de exclusão, do mesmo modo é possível ao Clube ASES pedir, em futura ação renovatória, que seja mantida a referida cláusula. O que será necessário é sugerir uma nova redação, a fim de possibilitar que a cláusula fique apropriada ao contrato a ser renovado.

52. É necessário já avaliar se estas sublocações serão automaticamente rescindidas ou se serão renovadas e para quem serão direcionadas eventuais obrigações, ações renovatórias dos sublocatários ou responsabilidades sobre estes contratos com terceiros.

53. O principal impacto de uma cláusula que permita a renovação de contratos com terceiros após 30/7/2028 é sobre o direito que estes terceiros passarão a ter, frente ao Clube ASES ou ao PIER 21.

54. O art. 71 da Lei de Locações, que trata do capítulo sobre ação renovatória, dispõe em seu parágrafo único que "Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, **serão citados o sublocador e o locador**, como litisconsortes, **salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação**; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação".

55. O que se interpreta deste artigo é: se o contrato entre Clube ASES e PIER 21 definir a possibilidade de renovação, o Clube ASES não necessariamente fará parte das ações renovatórias dos sublocatários. Se inexistir cláusula no contrato entre Clube ASES e PIER 21 (por exemplo a exclusão da cláusula 4.3), o Clube ASES fará parte das ações renovatórias ajuizadas pelos sublocatários, necessariamente.

6ª Turma Cível, data de julgamento: 21/1/2021, publicado no DJE: 25/2/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

7. Quando os honorários forem fixados em quantia certa, os juros moratórios incidirão a partir da data do trânsito em julgado da decisão (§ 16 do art. 85 do CPC).

8. Recursos parcialmente providos

(Acórdão 1371909, 0710471-98.2019.8.07.0001, Relator(a): ALFEU MACHADO, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 22/09/2021, publicado no DJe: 27/09/2021.)

Tozzini Freire.

56. A existência de contratos que extrapolem o prazo da locação principal, no entanto, não reforça a posição do PIER 21 em uma renovatória, pois as relações são autônomas⁸ e o contrato entre Clube ASES e PIER 21 possui vigência por prazo fixo e determinado. Como apontamos, o que deve ser definido é a quem incumbirá a responsabilidade nesses contratos com terceiros.

57. A lei de locação (Lei nº 8.245/91) prevê em seu art. 15 que se for rescindida ou finda a locação (Clube ASES e PIER 21), qualquer que seja sua causa, as sublocações também ficarão automaticamente resolvidas, sendo assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador. Ou seja, em caso de alteração da redação da cláusula 4.3, entendemos que é melhor deixar definido a quem caberá esta responsabilidade.

IV - CONCLUSÕES

58. Analisadas as situações postas, concluímos que:

a) Dentre as alternativas possíveis ao Clube ASES adotar, a primeira seria manter a redação da cláusula 4.3 atual. Apesar de ser uma opção possível, esta não é a mais recomendada. De todo modo, deve ser apontado que a Cláusula não veda a possibilidade de serem feitas novas contratações com terceiros, pela LOCATÁRIA ou pela Administradora, apesar do que a Administradora apontou em seu e-mail.

b) A segunda alternativa, de remoção completa da cláusula 4.3, não é recomendável, uma vez que deixará lacunas importantes sobre questões jurídicas envolvendo o Clube ASES, o PIER 21 e os sublocatários, ou seja, com alta possibilidade de discussões judiciais. O mais recomendado é manter a cláusula e, se possível, com uma redação que assegure melhor a relação com terceiros.

c) A terceira alternativa, de alteração do texto da Cláusula 4.3, é possível, juridicamente viável e esta é a alternativa recomendada, pois atende às expectativas comerciais da LOCATÁRIA e ao pedido feito pela Administradora, bem como permite manter, ao Clube ASES, a segurança jurídica esperada. A nova redação deverá ser consolidada de maneira escrita e mediante elaboração de um Quinto Aditivo Contratual.

⁸ Art. 14. Aplicam - se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

d) Assim, apresentamos a seguinte sugestão de nova redação da cláusula 4.3:

4.3 Caso a LOCATÁRIA renove contratos vigentes ou celebre novos contratos com terceiros com vigência que ultrapasse a data limite desta locação, ou seja 30/07/2028 e, em não sendo renovada a presente locação, fica acordado que os referidos contratos com terceiros serão imediatamente assumidos pela LOCADORA ou por eventual Administradora que esta nomear, a qual passará a gerí-los integralmente.

4.3.1 – A LOCATÁRIA se obriga a incluir cláusula nos contratos com terceiros (já vigentes ou novos contratos), cuja redação será previamente acordada e autorizada pela LOCADORA, informando sobre a titularidade e propriedade do imóvel e sobre a possibilidade de transferência e/ou assunção dos contratos de terceiros, pela LOCADORA, ou a quem esta designar.

4.3.2 – Eventuais cláusulas já existentes nos contratos com terceiros, que conflitem com as cláusulas do presente contrato entre LOCADORA e LOCATÁRIA, bem como aquelas cláusulas que restrinjam ou limitem direitos da LOCADORA ou que confirmem direitos à LOCATÁRIA após 30/07/2028, serão consideradas nulas de pleno direito perante a LOCADORA.

4.3.3 - Eventuais créditos, cobranças ou requerimentos decorrentes dos contratos com terceiros, aos quais a LOCATÁRIA teria direito de exercer, seja em âmbito administrativo ou judicial, obedecerão às seguintes regras:

a) Até 30/07/2028 deverão ser exercidas pela LOCATÁRIA e continuarão a seguir o disposto nas cláusulas contratuais do presente contrato de locação e nas cláusulas dos contratos com terceiros.

b) Após 30/07/2028 passarão a ser exercidas exclusivamente pela LOCADORA ou eventual Administradora que esta nomear, não fazendo a LOCATÁRIA jus ao recebimento de mais nenhuma quantia decorrente dos referidos contratos com terceiros. Caso não seja cumprido o aqui disposto, a LOCADORA terá direito ao devido ressarcimento pela

LOCATÁRIA, das quantias indevidamente recebidas por esta última.

4.3.4 Eventuais prejuízos, débitos, negativações, obrigações ou responsabilidade que a LOCADORA vier a sofrer em razão dos referidos contratos com terceiros, por questões ocorridas durante a vigência da presente locação, ou seja, até 30/07/2028, serão de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

4.3.5 – Se a LOCADORA vier a ser demandada em ações judiciais ou administrativas, em relação contratos de terceiros firmados pela LOCATÁRIA, fica acordado que a LOCADORA procederá a imediata denúncia à LOCATÁRIA, a qual assumirá a demanda e seus ônus, integralmente e sem qualquer ressalva.

4.3.6 – Na hipótese de condenação da LOCADORA ou de imputação de responsabilidades a esta, em relação aos contratos de terceiros firmados pela LOCATÁRIA, terá a LOCADORA o direito de regresso contra a LOCATÁRIA, que assumirá a obrigação de restituição das quantias desembolsadas pela LOCADORA ou de eventuais perdas e danos sofridos pela LOCADORA, sem qualquer ressalva.

e) Quanto às eventuais implicações da cláusula 4.3 em uma ação renovatória, destacamos que a existência / exclusão / alteração da referida cláusula não causa impactos na vigência da locação com o PIER 21 ou em eventual direito de ingressar com a referida ação renovatória, nem mesmo fortalece o direito de renovação.

f) Caso seja ajuizada a ação renovatória, não há impedimento para que o PIER 21 solicite ao Juízo a exclusão ou alteração da redação da referida cláusula 4.3, de modo a ajustá-la ao contrato objeto da renovatória. O que levará à manutenção ou exclusão desta cláusula, será a verificação pelo Juiz de um eventual desequilíbrio-econômico financeiro do contrato.

g) Independentemente de ser mantida, excluída ou alterada a redação da cláusula 4.3, o maior impacto se refere em relação aos contratos com terceiros. Deve ser analisado e definido, com

cautela, a continuidade e a responsabilidade sobre tais contratos, para prevenir eventuais discussões futuras.

h) A lei de locação (Lei nº 8.245/91) prevê em seu art. 15 que se for rescindida ou finda a locação (neste caso entre o Clube ASES e o PIER 21), qualquer que seja sua causa, as sublocações também ficarão automaticamente resolvidas, sendo assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador (ou seja, o PIER 21). Ou seja, a necessidade de readequação da cláusula contratual é ainda mais recomendada, para que fique compatível com a lei e para que, quando chegar o prazo final do contrato de locação entre o Clube ASES e o PIER 21, sejam minimizados os riscos em relação aos contratos com terceiros ou os contratos de sublocação em vigor.

Registro dos Debates da Assembleia Virtual nº 016**1. FINALIDADE**

O presente documento tem por finalidade realizar o registro dos principais aspectos referentes à realização das discussões dos assuntos referentes a **Assembleia Virtual nº 016 do Condomínio Associação dos Empregados do SERPRO de Brasília**, executada em ambiente virtual por meio da ferramenta contratada para tal finalidade, a plataforma AVCond. Para operação da Plataforma AVCond foi designado, como operador, o(a) Sr(a). **Ondino Alves Rodrigues**.

2. DADOS DAS SALAS DE DEBATES

A. **Assunto nº 1:** Aprovação alteração item 4.3 do Contrato com Pier 21

Descrição do assunto: Aprovação alteração item 4.3 do Contrato com Pier 21, baseado no parecer jurídico da Tozzini Freire

Início: 24/06/2025 08:00:00

Término: 01/07/2025 18:00:00

3. REGISTRO DOS DEBATES

A. **Assunto nº 1:** Aprovação alteração item 4.3 do Contrato com Pier 21

- **24/06/2025 10:35:40 (ERODICE ROCHA DA SILVA):** Com relação ao parecer da Tozzini, entendo que ficou muito bom, mas um ponto que não foi explorado, que no meu entender é um dos mais importantes, é a questão de assinaturas de novos contratos do Pier 21, pois é de conhecimento de todos, que o Pier não tem alvará para funcionar. Assim como ficaria esta questão? Se o Clube aceitar que novos contratos sejam assinados, não estaria sendo conivente, e podendo arcar com multas impostas pelo poder público? esta é minha preocupação, e entendo que deveria constar deste parecer esta questão também..

- **25/06/2025 11:25:36 (Operador):** Erodice, a falta de alvará é um problema que existe desde o início do contrato com o Pier, ou seja há mais de 24 anos. Em todo esse tempo o clube não interferiu na questão e não sofreu nenhuma ameaça de multa por esse fato. De qualquer forma, vamos levar essa questão para os advogados se manifestarem durante a assembleia.

- **26/06/2025 17:55:23 (ERODICE ROCHA DA SILVA):** ok. Sabemos que existe este problema, mas sabemos que isto pode afetar o funcionamento do clube e cautela neste momento é o mais adequado; Com a aproximação do vencimento do contrato com os donos do Pier 21, estas coisas podem vir a tona, por diversas razões, o que não cabe elencadas aqui. Mas acho importante um posicionamento jurídico sobre o assunto.

- **30/06/2025 12:27:20 (Operador):** Conforme informado anteriorm,ente, o assunto será levado para a assembleia.

Brasília - DF, 02/07/2025 20:00

Presidente da Assembleia

Ondino Alves Rodrigues
Operador da plataforma AVCond

00112056

**APRESENTAÇÃO DO PARECER ELABORADO PELA TOZZINI FREIRE E
APROVAÇÃO ITEM 4.3 DO CONTRATO COM O PIER 21**

LISTA PARTICIPANTES PRESENCIAIS

0-014056

SEQ	NOME	MATRICULA	VOTO
1	LUIS GONZAGA DA SILVA FILHO	1.754	APROVO
2	ABLLEYTHON RIBEIRO DO NASCIMENTO	788	APROVO
3	ERODICE ROCHA DA SILVA	369	ABSTENÇÃO
4	EURIPEDES ALENCAR DE SOUZA	8.228	NÃO APROVO
5	ROGERIO DE PAULO DA SILVA	4.014	APROVO
6	LUIZ FERNANDO SARTORI FURASTE	8.066	ABSTENÇÃO
7	ALLAN MOURA LIMA	8.470	APROVO
8	IVANA COZAC	8.649	APROVO
9	ROBERTO LUIZ LOPES	345	APROVO
10	NELSON BUZETO	2.067	APROVO
11	ERICA DO CARMO JUNOT	10.676	APROVO
12	PAULO ROBERTO FERREIRA PASSOS	867	APROVO
13	LUIZ CARLOS DA MAIA	22.985	APROVO
14	ALEXANDRE SOARES MACIEL	6.023	APROVO
15	OSWALDO DA PENHA ROSA	8.262	APROVO
	PROCURAÇÃO PARA ROSILENE DORNELES ROSA		APROVO
16	SYLAS RODRIGUES MENDES	7.947	APROVO
17	MARCIO RAIMOND PENA	5.273	ABSTENÇÃO
18	DARLY TELES	7.686	APROVO
19	JOAO MIRANDA LIMA JUNIOR	23.266	APROVO
20	PAULO CESAR DE OLIVEIRA	22.346	ABSTENÇÃO
21	OSNI ADOLPHO BUNN JR	7.663	APROVO
22	GEORGES LEITÃO DOS SANTOS	8.845	APROVO
23	AUDIFAX ALVES DA SILVA	6.965	APROVO
24	CONCEIÇÃO BARBOSA TENORIO	5.826	APROVO
25	FRANCISCO SILVINO DE J F MATOS	7.901	APROVO
26	DIANE PEREIRA DE SOUZA	23.207	APROVO
27	IRON BEZERRA DE SOUSA	22.977	APROVO
Observação: 04 associados decidiram não registrar seu voto presencial, informando que preferiam registrá-los no dia seguinte na plataforma AvCond			TOTALIZAÇÃO
			1 NÃO APROVO
			4 ABSTENÇÃO
			22 APROVO

Ablleython Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente

embalagem Geral Extraordinária em 01/07/2025.

Itens do item 4.3 - Apresentação de Produtos Substituídos

TOZZINI FERRARI e posterior entrega referente a alteração
item 4.3, do contrato com o Item 21 para entrega e
realização de contrato. em 01/07/2025

Luiz Gonzaga da Silva Filho Mat. 1754

Helleython Ribeiro de Vasconcelos Mat. 788

Guacley Rocha de Figueiredo 369

Edson de Almeida de Souza Mat. 3523

Rogério de Paulo da Silva 4014

Marcelo de Souza 8066

Alm Moura Lima Mat. 8476

Renata de Souza Mat. 8649

Rosário L. Lopes 345

Nelson Bezeto Mat. 2067

ERICA DO CARMO JUNCT MAT- 10.676

PAULO ROBERTO FERREIRA ASSOS MAT- 267

LUIS CARLOS DA MATA Mat. 22985

ALEXANDRE SOARES MACIEL Mat. 6023

Leislene Dornelles Faria Mat. 8262 - 00121056

SILVIA RODRIGUES MORAIS Mat. 7447

Mário Raimundo Mat. 5273

Darley Teles Mat. 7686

Juiz Miranda Lima Junior Mat. 23266

PAULO CESAR DE OLIVEIRA Mat. 22346

Osni Adelfino Buarque Mat. 7665

GEORGES COUTO 2845

Adriano Alves da Silva 6969

Conceição Barbosa Tenório 5826

Francisca Silvana de F. F. Matos 7911

26-Diane Pereira de Sousa - 23267

27-IRON BEZERRA DE SOUSA - 22917

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DO DISTRITO FEDERAL
3º OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL E PROTESTO DE TÍTULOS

QSA 24 - Nº 01 - Taguatinga - Brasília/DF

Fone: (61) 3044-9350 / 3044-9353

E-mail: cart3taguatinga@gmail.com

CNPJ: 00.547.851/0001-59

ID CNJ: 021048

Elízio Martins da Costa

TITULAR



CERTIDÃO

ELÍZIO MARTINS DA COSTA, Titular do 3º Ofício de Notas, Registro Civil e Protesto de Títulos de Taguatinga-DF, no cumprimento dos deveres do seu cargo, **CERTIFICA**, a requerimento da parte interessada que aos 19/12/2022, no livro 2769, às fls. 149/149, foi lavrado o seguinte ato:

PROCURAÇÃO bastante que faz **OSWALDO DA PENHA ROSA**, na forma abaixo.

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração virem que, aos dezanove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (19/12/2022), em Taguatinga, Brasília, Distrito Federal, nesta Serventia, perante mim, Escrevente, compareceu como outorgante, **OSWALDO DA PENHA ROSA**, CI-3.518.982-SESP/DF, CPF-230.607.277-91, brasileiro, viúvo, aposentado, residente e domiciliado na QSF 03, Casa 126, Taguatinga Sul, DF; reconhecido como o próprio em face dos documentos que me foram exibidos e de cuja capacidade jurídica dou fé. E por ele me foi dito que, por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeava e constituía bastante procuradora, **ROSILENE DORNELAS ROSA**, CI-1.322.821-SSP/DF, CPF-605.559.121-91, brasileira, solteira, professora, residente e domiciliada na QSF 03, Casa 126, Taguatinga Sul, DF; a quem confere poderes para tratar de todos e quaisquer assuntos, negócios, direitos e interesses do outorgante; podendo, para tanto, representá-lo perante as repartições públicas, administrativas, autárquicas e cartórios em geral, Governos Federal, Estaduais, Municipais e do Distrito Federal, seus departamentos e secretarias, pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, sociedades de economia mista, estatais, paraestatais, comércio e indústria em geral, MEDSENIOR, RECEITA FEDERAL DO BRASIL, Ministérios, instituições, fundações, Companhias de Águas e Esgotos, Energia Elétrica e Telefônicas, CREA, DLFO, Prefeituras, DETRAN, CONTRAN, DNIT, CIAS. DE SEGUROS, INSPETORIAS DE TRÂNSITO, DELEGACIAS DE ROUBOS E FURTOS DE VEÍCULOS, SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA e onde com esta se apresentar e for necessário, mesmo que aqui não expressamente mencionadas; requerer, alegar e assinar o que for preciso; juntar, apresentar e retirar documentos; apresentar e assinar quaisquer guias; requerer certidões, alvarás diversos e demais autorizações; abrir, acompanhar e dar andamento a processos; pedir vistas; cumprir exigências; tomar ciência de despachos e interpor recursos às instâncias superiores; gerir e administrar bens móveis e imóveis; pagar taxas, custas, prestações, emolumentos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis, em nome do outorgante; promover registros, averbações, rerratificação e aditamento; confere, ainda, à mesma mandatária, poderes para, em relação a veículos de propriedade do outorgante, assinar declarações, requerimentos, guias e termos; promover vistorias, liberações, bloqueio e desbloqueio de documentação e o registro de ocorrências policiais em caso de roubo, furto ou acidentes; requerer segundas vias do Certificado de Registro e Licenciamento, da Autorização para Transferência (CRV-DUT), de multas e do carnê de IPVA; solicitar o parcelamento de multas e de IPVA; dirigir os veículos em todo o Território Nacional; enfim, praticar os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, por mais especiais que sejam, ainda que não constem aqui, expressamente, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes. PORTO POR FÉ que esclareci ao outorgante quanto ao significado deste ato, após o que lhe li em voz alta e pausada o presente instrumento, que aceita e assina.

0014056

40d1-ac27-583b-2187
588c-f93e-a1f7-e54f
www.cartorio3.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DO DISTRITO FEDERAL
3º OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL E PROTESTO DE TÍTULOS

QSA 24 - Nº 01 - Taguatinga - Brasília/DF

Fone: (61) 3044-9350 / 3044-9353

E-mail: cart3taguatinga@gmail.com

CNPJ: 00.547.851/0001-59

ID CNJ: 021048

Elízio Martins da Costa

TITULAR

Dispensadas as testemunhas na forma da Lei. Os emolumentos e o ISSQN foram pagos por meio guia de recolhimento nº 00194396, nos valores de R\$47,60 e R\$ 2,38, respectivamente, totalizando R\$ 49,98. Eu, CALEBI ALMEIDA GONÇALVES, ESCRIVENTE, lavrei, conferi, li e encerro o presente ato, colhendo a assinatura. E eu, MICHELLE GIURIZATTO MARTINS, TABELIÃ SUBSTITUTA, dou fé e assino. (a.a) MICHELLE GIURIZATTO MARTINS, OSWALDO DA PENHA ROSA. SeloDigitaldeSegurança: TJDFT20220191457882SHTP. Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br. **NADA MAIS.** Era o que continha no referido ato notarial, do qual, extrai a presente certidão aos 16 de outubro de 2023. Eu, **CAIO VENTURA MÁXIMO**, escrevente, conferi e assino.



Guia: 213449

Valor Total: R\$ 10,50

Selo digital: TJDFT20230191454774DSKQ

Para consultar o selo digital acesse: www.tjdft.jus.br



0010956

LISTA PARTICIPANTES AMBIENTE TEAMS

0041056

Título da reunião AGE 01-07-2025 - Parecer Tozzini
 Participantes Atendidos 14
 Hora de início 7/01/25, 10:46:05 AM
 Hora de término 7/02/25, 4:09:09 AM
 Duração da reunião 17h 23m 4s
 Tempo médio de participação 2h 20m 51s

3. Atividades em Reunião

Seq	Nome	Horário de Entrada	Horário de Saída	Duração	Email	Função
0	Gerencia Ases	7/01/25, 6:04:08 PM	7/01/25, 9:10:35 PM	3h 6m 27s	gerencia@ases-df.org.br	Organizador
1	Caroline Moreira	7/01/25, 10:46:18 AM	7/01/25, 9:11:42 PM	10h 25m 23s		Apresentador
2	jorge jovenelli de oliveira	7/01/25, 7:28:14 PM	7/01/25, 9:10:40 PM	1h 42m 26s		Apresentador
3	Abadia Cristina	7/01/25, 7:28:15 PM	7/01/25, 9:11:51 PM	1h 43m 36s		Apresentador
4	Gerusia de Freitas Martins	7/01/25, 7:35:05 PM	7/01/25, 9:07:57 PM	1h 32m 52s	gerusia.martins@serpro.gov.br	Apresentador
5	Moises Pereira	7/01/25, 7:40:36 PM	7/01/25, 9:10:43 PM	1h 30m 7s		Apresentador
6	Vice Presidencia	7/01/25, 7:46:00 PM	7/01/25, 7:47:50 PM	1m 50s	vice.presidencia@ases-df.org.br	Apresentador
7	Armando Martins Barros Neto	7/01/25, 7:50:35 PM	7/01/25, 7:51:20 PM	45s	armando.barros@serpro.gov.br	Apresentador
8	Edneide Costa	7/01/25, 7:51:31 PM	7/01/25, 9:10:34 PM	1h 19m 3s		Apresentador
9	Maria Ines Marchini Ferri	7/01/25, 7:54:00 PM	7/01/25, 8:50:14 PM	49m 10s		Apresentador
10	mariza (Não verificado)	7/01/25, 7:58:24 PM	7/02/25, 4:09:09 AM	8h 10m 45s		Apresentador
11	Isabela T Castro	7/01/25, 8:21:24 PM	7/01/25, 9:21:43 PM	1h 19s		Apresentador
12	Maria Goreth Moura	7/01/25, 8:22:07 PM	7/01/25, 9:10:40 PM	48m 32s	maria.goreth-moura@serpro.gov.br	Apresentador
13	Rubens (Não verificado)	7/01/25, 8:34:40 PM	7/01/25, 9:10:46 PM	36m 5s		Apresentador

LISTA DE PARTICIPAÇÃO E VOTAÇÃO – ASSEMBLEIA VIRTUAL

Participaram da **Assembleia Virtual nº 016** do Clube ASES, executada em ambiente virtual por meio da ferramenta contratada para tal finalidade, a plataforma AVCond, conforme os dados a seguir:

Período de votação da Assembleia: **01/07/2025 19:30** até **02/07/2025 20:00**.

A Assembleia foi acessada através do link: <https://app.avcond.com/assembleia/2785>

Matrícula	Associado representante	Data e Hora do login	Endereço IP	VOTO
3409	ISABELA TEIXEIRA DE CASTRO	01/07/2025 - 19:38:48	179.35.0.57	ABSTENÇÃO
1751	LEIZA MARTINS MACKAY DUBUGRAS	01/07/2025 - 19:58:35	146.75.191.33	ABSTENÇÃO
831	MARIA INES MARCHINI FERRI	01/07/2025 - 20:09:40	189.6.14.95	APROVO
10803	MARIA DE JESUS LEITE HERCULANO	01/07/2025 - 20:13:59	179.214.109.172	APROVO
8061	JACKSON JOSE DE OLIVEIRA POLY	01/07/2025 - 20:15:33	138.122.136.99	APROVO
4681	FLAVIO DE MELO MARTINS PINHEIRO	01/07/2025 - 20:40:19	191.11.197.17	APROVO
8226	FATIMA DO ROSARIO GONCALVES LOBATO	01/07/2025 - 20:45:17	201.24.180.80	APROVO
6709	SEBASTIAO ROCHA	01/07/2025 - 20:45:57	177.235.163.159	APROVO
653	CARLOS DOORGAL SCAFUTO	01/07/2025 - 20:52:51	189.6.7.152	ABSTENÇÃO
5273	MARCIO RAIMOND PENNA	02/07/2025 - 09:34:16	5.62.20.35	APROVO
6881	GERUSIA DE FREITAS MARTINS	02/07/2025 - 09:53:56	189.103.101.237	APROVO
8273	IRIO DEPIERI	02/07/2025 - 09:57:31	131.72.220.133	APROVO
7529	JORGE JOVANELLI DE OLIVEIRA	02/07/2025 - 10:08:56	189.9.61.113	APROVO
22966	FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA RIBEIRO	02/07/2025 - 10:17:27	189.6.10.97	APROVO
867	PAULO ROBERTO FERREIRA PASSOS	02/07/2025 - 11:07:14	191.176.32.229	APROVO
7887	EDSON DEPIERI	02/07/2025 - 11:37:03	191.245.67.83	APROVO
1442	LUIS GUSTAVO LOYOLA DOS SANTOS	02/07/2025 - 11:43:22	189.61.4.238	APROVO
4916	ALAN HILARIO RIBEIRO	02/07/2025 - 12:07:41	172.58.132.105	APROVO
369	ERODICE ROCHA DA SILVA	02/07/2025 - 12:42:51	191.217.8.60	APROVO
22172	AED HILARIO RIBEIRO	02/07/2025 - 12:52:05	186.214.152.142	ABSTENÇÃO
11358	LEONARDO VERAS GALAXE	02/07/2025 - 13:51:57	177.51.63.180	APROVO
4683	ROBINSON MARGATO BARBOSA	02/07/2025 - 14:09:25	177.96.218.175	APROVO
4191	ROGERIO ALVES PASSOS	02/07/2025 - 14:39:22	187.32.133.113	APROVO
22992	EVANDRO JOSE FRANCO DA SILVA	02/07/2025 - 15:10:00	187.43.190.161	APROVO
7401	PEDRO FERREIRA DOS SANTOS	02/07/2025 - 15:30:51	191.217.173.55	NÃO APROVO
22977	IRON BEZERRA DE SOUSA	02/07/2025 - 15:31:17	179.54.196.127	APROVO
8046	JOSE LANDRI DE ALBUQUERQUE CAMBRAIA	02/07/2025 15:31:26	189.61.7.238	APROVO
22997	KLEBER PEREIRA DOS SANTOS	02/07/2025 - 15:31:57	189.9.61.47	APROVO

00142056

22963	ALEXANDRE BIANCHI	02/07/2025 - 15:32:28	189.115.241.74	APROVO
2798	SEBASTIAO MARQUES ALONSO GONZALES	02/07/2025 - 15:32:38	177.235.197.214	APROVO
726	JOSE EDGARD DE ALBUQUERQUE THOMAS	02/07/2025 - 15:34:55	189.9.61.3	APROVO
7414	LEANDRO HENRIQUE PEREIRA NETO	02/07/2025 - 15:35:50	189.6.26.169	APROVO
3997	ANTONIO MARCOS PEREIRA	02/07/2025 - 15:36:15	189.6.24.245	
4939	PAULO JORGE LISBOA MACEDO	02/07/2025 - 15:36:29	189.61.41.8	APROVO
2727	JOSE MACEDO FILHO	02/07/2025 - 15:38:57	177.174.218.67	ABSTENÇÃO
116	NATHALYA DE MELO DAMASCENO MOURA	02/07/2025 - 15:39:32	179.214.113.123	ABSTENÇÃO
3743	CARLOS MAGNO ARANTES	02/07/2025 - 15:40:42	189.9.61.98	APROVO
2633	ROBERTO DA SILVA MARQUES	02/07/2025 - 15:52:50	179.131.135.154	APROVO
441	FERNANDO CESAR DA SILVA	02/07/2025 - 15:53:15	136.226.62.87	APROVO
4357	FELIPE MACEDO S. MORENO	02/07/2025 - 15:53:34	177.174.210.34	APROVO
2283	DILMA DE SOUSA CARVALHO	02/07/2025 - 15:56:53	179.237.217.234	APROVO
22981	VICTOR EDGARD TAVARES SOUSA	02/07/2025 - 16:09:14	187.36.167.95	ABSTENÇÃO
7626	MILTON KEMBI HIGA	02/07/2025 - 16:12:50	177.149.89.37	APROVO
1823	JARBAS MARTINS DE CASTRO	02/07/2025 - 16:14:52	189.6.10.220	APROVO
383	HELIO GAIOSO ROCHA	02/07/2025 - 16:18:32	201.88.50.194	APROVO
6113	GENARIO CANDIDO ROCHA	02/07/2025 - 16:25:49	189.61.121.174	APROVO
6016	ELENICE PASSOS TRINDADE	02/07/2025 - 16:31:44	179.214.71.230	APROVO
4917	CARLOS PULLEN PARENTE	02/07/2025 - 16:31:48	187.43.175.167	APROVO
22410	JULIANO COACCI SILVA	02/07/2025 - 16:41:37	200.198.220.34	APROVO
22996	JOSE RUBENS DE ARAUJO BARROSO	02/07/2025 - 16:48:28	177.205.123.98	APROVO
6993	MARIZA DE LIMA MENDES BUSLIK	02/07/2025 - 16:51:06	177.235.61.229	APROVO
192	NEUSA MARIA TAVARES	02/07/2025 - 17:04:59	186.251.243.224	APROVO
3677	ALOIZIO MEIRA RODRIGUES	02/07/2025 - 17:12:45	191.202.81.32	APROVO
7890	EUNIDES MARIA LEITE CHAVES	02/07/2025 - 17:16:29	189.9.61.19	APROVO
7001	PAULO ROBERTO GODINHO GONCALVES	02/07/2025 - 17:19:13	179.173.112.112	ABSTENÇÃO
85	NEY FERNANDES MARINHO	02/07/2025 - 17:21:55	187.91.43.196	ABSTENÇÃO
22378	BRUNO SILVA DE OLIVEIRA	02/07/2025 - 17:27:33	189.6.30.84	APROVO
22995	REINALDO BEZERRA DO VALE	02/07/2025 - 17:30:08	186.216.30.132	APROVO
4035	LUIZ GONZAGA COSTA	02/07/2025 - 17:32:46	189.6.127.80	APROVO
2780	JOSE UBIRACY DA CUNHA	02/07/2025 - 17:39:29	191.223.225.1	ABSTENÇÃO
957	DIVA LUCIA RODRIGUES DOS SANTOS	02/07/2025 17:51:38	179.214.126.164	APROVO
1445	ANTONIO CARLOS ARAUJO DIAS	02/07/2025 - 17:54:50	189.6.30.131	APROVO
22553	SERGIO RICARDO DE OLIVEIRA GONCALVES	02/07/2025 - 17:55:15	177.50.73.141	APROVO
22990	STELLA MENDES SMIDT NARDELLI	02/07/2025 - 18:05:01	179.218.10.195	APROVO
2662	ANEZIO RODRIGUES MONCAO	02/07/2025 - 18:06:00	177.235.149.167	APROVO
8388	MIRIAM BASTOS TAVARES	02/07/2025 - 18:11:07	191.176.60.161	NÃO APROVO
459	ABADIA CRISTINA SOUZA SILVA	02/07/2025 - 18:33:03	191.25.137.122	APROVO
22982	RICARDO DOMINGO PEDROSA	02/07/2025 - 19:11:14	177.149.90.81	APROVO
2162	MARIA GORETH MOURA	02/07/2025 - 19:15:53	179.131.135.154	APROVO

22346	PAULO CESAR DE OLIVEIRA	02/07/2025 - 19:20:22	177.235.190.211	APROVO
6965	AUDIFAX ALVES DA SILVA	02/07/2025 - 19:22:07	191.202.38.182	APROVO
22017	RICARDO MAX CORDEIRO GALAXE FILHO	02/07/2025 - 19:40:46	168.90.46.127	APROVO
8817	JULIO CESAR GONCALVES RIBEIRO	02/07/2025 - 19:42:36	179.82.131.242	NÃO APROVO
1111	LUIA MARIA FRANGANITO DE SA DE ARAÚJO	02/07/2025 - 19:50:53	177.235.248.84	ABSTENÇÃO

QTDE VOTOS	TOTALIZAÇÃO DOS VOTOS
3	NÃO APROVO
11	ABSTENÇÃO
59	APROVO

Brasília - DF, 02/07/2025 20:00

Ableyhton Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente

00142056

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EM 01/07/2025**APRESENTAÇÃO DO PARECER ELABORADO PELA TOZZINI FREIRE E
APROVAÇÃO ITEM 4.3 DO CONTRATO COM O PIER 21****UNIDADES NÃO HABILITADAS**

- **02561** - ALBENES FRANCISCO SOUZA (**Peso: 1**)
- **23083** - PAULO ROBERTO ALMEIDA ARAUJO (**Peso: 1**)
- **08371** - DIVINO ETERNO DE SOUZA LOPES (**Peso: 1**)
- **07502** - JAIR GIL BERNARDES (**Peso: 1**)
- **08538** - JOSIMAR PEREIRA DE SOUZA (**Peso: 1**)
- **03560** - LUSIMAR DE SOUSA MORAIS (**Peso: 1**)
- **02705** - MARIA ELEUSA RAMOS (**Peso: 1**)
- **23282** - MARCELO MACHADO PINTO (**Peso: 1**)
- **22973** - SIDNEY LISZT COSTA RODRIGUES (**Peso: 1**)

Ablleython Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente

00141056

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EM 01/07/2025

TOTALIZAÇÃO DOS VOTOS

APRESENTAÇÃO DO PARECER ELABORADO PELA TOZZINI FREIRE E
APROVAÇÃO DA PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO DO ITEM 4.3 DO CONTRATO COM O PIER 21

QUANTIDADE TOTAL DE ASSOCIADOS	411
ASSOCIADOS NÃO HABILITADOS	9
ASSOCIADOS HABILITADOS	402
ASSOCIADOS PARTICIPANTES	96
Ambiente Presencial (computados os votantes)	23
Ambiente Teams (13 participantes)	
Ambiente AVCOND	73
ASSOCIADOS NÃO PARTICIPANTES	306

Participantes no ambiente Team não computados pois não
houve votação nesse ambiente

VOTAÇÃO	AMBIENTE		
	PRESENCIAL	VIRTUAL	TOTAL
NÃO APROVO	1	3	4
ABSTENÇÃO	(*)	11	11
APROVO	22	59	81
TOTAL	23	73	96

(*) - No ambiente presencial 4 pessoas se abstiveram de votar
preferindo registrar os seus votos na plataforma virtual.