



JOCKEY CLUB SÃO VICENTE

FUNDADO EM 02 DE ABRIL DE 1949

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO JOCKEY CLUB SÃO VICENTE, REALIZADA NO DIA QUATORZE DE SETEMBRO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO (14/09/2025), NA SEDE DO JOCKEY CLUB SÃO VICENTE, LOCALIZADO NA AVENIDA SENADOR SALGADO FILHO S/N NA CIDADE DE SÃO VICENTE. Horário 9:00 horas

No **décimo quarto dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco**, nas dependências do Salão Social "Fábio Salvador Bei", localizado na sede do Jockey Club São Vicente, sito à Avenida Senador Salgado Filho, s/nº, na cidade de São Vicente, em conformidade com comunicação expedida pelo Presidente do Conselho Deliberativo da entidade, Dr. Osvaldo Teruya, no dia 05/09/2025 conforme Editais publicados nos jornais A Tribuna de Santos e O Estado de São Paulo, publicados no dia seis de setembro do ano corrente (06/09/2025), e cumprindo rigorosamente o Estatuto Social, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária. Em primeira convocação, às nove horas (09h), foi verificada a inexistência de quórum mínimo de cem (100) sócios-proprietários com direito à voto, conforme exigência estatutária, desta forma, aguardou-se até às nove horas e trinta minutos (09h30min) em segunda convocação, quando teve início a Assembleia, que contou com a presença de 33 associados presentes a saber: Renata Maria Roma Fernandes, Osvaldo Teruya, Renato Guimarães, Jose Carlos Vilarinho, Paulo Costa, Sirlaine Batista, Walter de Araujo, Nelson Bori, Mario Gorgueiro, Douglas Laranja, Luiz jardim Munhoz, Jose Roberto Giancoli, Jose Geraldo Aliberte, Arnado Sergio Bernardo, Osnilda Blume, Leo Friederberg, Maria Anita Kaplar, João Kaplar, Arilza de Oliveira, Altamir garib, Ariel Devesa, Cleber kaplar, Denise Roma, Denise Marques Peres Sierra, Claudia Elorza, Marta Dionizios, João Devesa, Heitor Tschí, Maria Jose Devesa, Valentim Franco, Laurival de Arruda, Joao Carlos Intrieri, Antonio Moreno Junior, Marta Dionysios Tzepos. E representados por procuração dos associados nominados 17 associados seguir: Vasiliki Dionysios Tzepos, Antonio Toledo Lara neto, Romolo Paperini, Reinaldo Abramovai, Jose Carlos barbeiro, Marcelo Ramos da Silva, Ricardo Veron, Gabriele Soeiro, Odete Duarte Campos, Renata Egedus, Tania Assunção, Eliana Stolague, Elaine Stolague, Nelsa Mansur, Jorgenei Devesa, Ciro Politi, Cleonice Orefice, e Desta forma **totalizando o quórum de 50 (n cinquenta) associados votantes**. Aberta a reunião, primeiramente Sr. Presidente do Conselho Deliberativo agradeceu a presença de todos que se dispuseram a estar ali especialmente em uma manhã de domingo, e inclusive dos funcionários que lá se encontravam para assistência ao funcionamento desta Assembleia extraordinária. convida para fazer parte da mesa o Presidente da Administração, Sr. Ariel Antônio Fernandes Devesa, Ato contínuo, propôs o nome do sócio Renato Lemos Guimarães para presidir a Assembleia, Dr. Osvaldo Teruya, convida o membro nato presente, Dra. Maria José Roma Fernandes Devesa, ocasião em que eu, Douglas Laranja, fui convidada para secretariar os trabalhos e lavrar a ata presente, tendo sido os nomes aprovados por aclamação. O presidente da Assembleia, Dr. Renato Lemos Guimarães pediu-me que fosse lido na íntegra o Edital de Convocação, no qual constava a seguinte *Ordem do Dia*: I. *Leitura, discussão e aprovação da ata da Assembleia Geral anterior*; II. *Conhecer, apreciar e deliberar sobre proposta de venda do patrimônio imobiliário de uma área de 23.840,83m²*. Passou-se então à pauta, **Item I: Leitura, discussão e aprovação da ata da Assembleia Geral anterior**; o Presidente dos Trabalhos solicitou ao plenário se havia necessidade de ser efetuada a leitura da ata da Assembleia Geral anterior, conforme havia sido previamente enviada aos sócios via e-mail, tendo esta proposta sido aclamada pelos presentes, a ata do dia 08/07/2025 foi submetida à votação de todos, que estando plenamente cientes e de acordo com o conteúdo da ata,



JOCKEY CLUB SÃO VICENTE

FUNDADO EM 02 DE ABRIL DE 1949

aprovaram-na por unanimidade. Dando prosseguimento, passou-se à apreciação do item **II. Conhecer, apreciar e deliberar sobre proposta de venda do patrimônio imobiliário de uma área de 23.840,83m²**; O Presidente da mesa solicitou-me que lesse a proposta a que se refere o presente item em voz alta e na íntegra. **PROPOSTA DE COMPRA DE BEM IMÓVEL** Ao **JOCKEY CLUB DE SÃO VICENTE** Na pessoa de seu Eminentíssimo Presidente **NESTA** Prezado (a,s) Senhor(a,s): **GUILHERME MARTINS SION**, brasileiro, casado, desenvolvedor imobiliário, portador da cédula de identidade (RG) 13.005.110-X SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 060.407.848-06, residente e domiciliado na Avenida Conselheiro Nébias, nº 818, apto. 42, Boqueirão, Santos/SP, inicialmente comparece à presença de Vossas Senhorias para saudar-vos e, aproveitando o ensejo, submeter à este Colendo Corpo Diretivo desta Associação, proposta comercial objetivando a aquisição da propriedade a seguir indicada, segundo condições e critérios ao final assinados. **Imóvel:** Terreno e eventuais acessões existentes; **Endereço:** Avenida Salgado Filho (Avenida Jockey Club); **Cidade/Estado:** São Vicente/SP; **Matrículas:** 165.184 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente; **Metragem:** 23.840,83m²; **Critério de Aquisição:** *Ad Mensuram*. **Das proposições e advertências que antecedem a questão comercial:** Este Signatário exerce atividade de desenvolvedor imobiliário, isto é, a curadoria, aquisição e desenvolvimento de áreas disponíveis para aquisição na região da Baixada Santista; A convalidação dos termos desta proposta, portanto, será objeto de ratificação tão logo convalidado o objeto societário do Jockey Club de São Vicente de associação recreativa para sociedade comercial, bem como a análise e aprovação das certidões negativas de débitos e constatação das baixas nos gravames que constam na unidade matricial do imóvel, o que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias; Para além, a presente proposta dar-se-á efetivamente apenas e tão somente mediante a consolidação e plena eficácia dos atos autorizadores da venda do imóvel, leia-se, deliberação efetivamente autorizadora para alienação; De todo modo, e reforçando o absoluto interesse na iniciação e na conclusão dos procedimentos de aquisição, é a presente para, desde já, estabelecer balizas comerciais, as quais deverão ser observadas quando e se superadas as condições resolutivas impostas; Dito isso, a Signatária, apresenta as considerações iniciais que orientam as condições da proposta, tais sejam: **Considerando** que a Signatária mantém interesse na aquisição do remanescente da área mantida pelo Jockey, mediante pagamento do preço equivalente a **R\$520,00/m²**; **Considerando** que a aquisição se dá apenas e tão somente para implantação e desenvolvimento de atividade empresarial, cujas autorizações perante os órgãos públicos deverá ocorrer segundo disposto "**Propõem e Condiciona**". **Considerando** ainda que a obtenção das licenças necessárias à implantação e desenvolvimento da atividade empresarial almejada pelo Signatário demandam uma carga expressiva de investimentos, é necessário que, antes mesmo dos trabalhos de prospecção comercial, estudos de massa e *duediligence*, seja obtida a aprovação preliminar por parte do Jockey Club de São Vicente acerca desta; Diante disso e ressalvada a confirmação quanto a viabilidade da almejada implantação junto aos órgãos públicos **Propõem e Condiciona: Ofertar**, para fins de fixação do preço de aquisição, fica proposto valor de **R\$ 12.397.231,60** (doze milhões, trezentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e um reais e sessenta centavo), a ser pago mediante operação bancária à crédito da instituição vendedora. A quantia acima estimada será paga através de fluxo de pagamento de 30 (trinta) parcelas fixas, sucessivas e mensais, tendo como marco inicial do pagamento o mês de janeiro/2026. A despeito de a presente proposta ser irrevogável e irretratável, excepciona a regra da irretratabilidade e da irrevogabilidade, perdendo seu efeito totalmente por força desta disposição resolutiva se, tão somente se, no prazo de 30 (trinta) dias, não for possível a convalidação da sociedade empresarial de associação recreativa para sociedade com fins comerciais; Em tempo, antes de quaisquer sinalizações e/ou



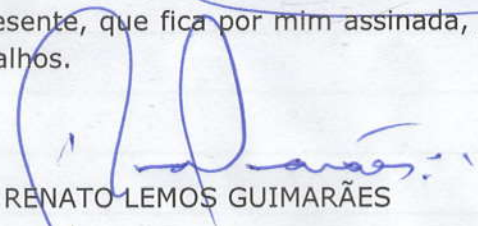
JOCKEY CLUB SÃO VICENTE

FUNDADO EM 02 DE ABRIL DE 1949

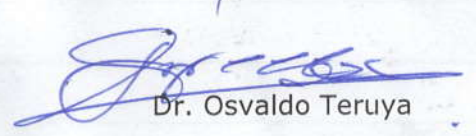
13

prosseguimento nas negociações e assinatura de compromisso de venda e compra, a sociedade *Jockey Club São Vicente* deverá encaminhar à Signatária as certidões negativas e/ou positivas com efeito de negativa com a devida comprovação do parcelamento do débito, bem como a comprovação das baixas dos gravames constantes na cártula registral do imóvel.

Ressalvas e Advertências: É imprescindível a aprovação desta proposta em **Assembléia Geral Extraordinária**; Do mesmo modo, é imprescindível que não se paire dúvida acerca da higidez do processo de aprovação assemblear da intenção de alienação do imóvel objeto da presente proposta; O compromisso de venda e compra deverá ser assinada posteriormente à convação da sociedade do *Jockey Club São Vicente* de associação recreativa para sociedade empresarial com fins comerciais; Todos custos relativos à escritura de venda e compra, nisso incluindo, mas não limitando, emolumentos, ITBI, registro, taxas, certidões e afins, a cargo da proponente; A escritura deverá ser lavrada no Cartório de preferência do Comprador. Sendo o que cabia para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos. Atenciosamente, **GUILHERME MARTINS SION** CPF 060.407.848-06 Proponente. Após a leitura, se sucederam questionamentos dos associados presentes, tendo sido sanadas as dúvidas e havendo entendimento do plenário, a proposta foi devidamente aprovada pela unanimidade dos presentes. Finalmente, nada mais havendo a ser tratado na assembléia presente, nem quem da palavra quisesse fazer uso, o senhor Presidente da mesa dos trabalhos, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a atual Assembléia Geral Extraordinária, da qual eu, Douglas Laranja como Secretária, redigi a ata presente, que fica por mim assinada, juntamente com aqueles que compuseram a mesa dos trabalhos.


RENATO LEMOS GUIMARÃES

Presidente da Mesa dos Trabalhos


Dr. Osvaldo Teruya

Presidente do Conselho Deliberativo

Ariel Antônio Fernandes Devesa

Presidente do Conselho de Administração

JOCKEY CLUB SÃO VICENTE

LISTA DE SOCIOS QUE COMPARECERAM A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 14 DE SETEMBRO DE 2025

nº	Título	Nome	Assinatura
1	1513	Renata Maria Romo Ferraz dos	Renata Maria Ferraz dos
2		OSVALDO CARVALHO	
3		Luiz Carlos Soares	
4		João Carlos Chelamulo	
5		FRANCO STUARDO COSTA	
6		Silvany Beatriz Ferraz	
7		WALTER DE ALBUQUERQUE	
8		NELSON BORI	
9		MARIUS G. BRANCO	
10		RODRIGUES LACUNHA	
11	807	LUIS FERNANDO JACON MUNTEZ	
12	1878	ELIAS LACERDA FERREIRA	
13		GERARDO JOSE ALBERTI	
14		BERNARDO SELLIGIO BERNARDO	
15		DANILDA BERNARDO	
16	1053	LEON JINDRY	
17		MARIA JINDRY KAPLAN	
18	2048	JOSÉ KAPLAN FILHO	
19		OSVALDO DE OLIVEIRA RIBEIRO	
20	1708	ALFONSO GABRIEL	
21		DAVID A. S. DEWESE	
22			
23			
24			
25			

JOCKEY CLUB SÃO VICENTE

LISTA DE SOCIOS QUE COMPARECERAM A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 14 DE SETEMBRO DE 2025

nº	Título	Nome	Assinatura
26		Kleber AUGUSTO ZITO KAPLAR OR	
27		Guilherme T. Clara M50 PP	
28		Romaldo H. Brumby PP	
29		Romulo C. Brumby PP	
30		João Carlos Brumby PP	
31		Manoel E. R. de J. PP	
32	780	João Gabriel D. D. OR	
33	1696	Thiago Venon Guimarães PP	
34	2131	Gabriel R. S. Lima PP	
35	1692	Walter Duarte Campos PP	
36	434	Vasileki D. D. PP	
37	356-F	Henri M. D. D. PP	
38	715	RENATA N. D. PP	
39	1857	TANIA L. G. A. D. PP	
40		CLAUDIA ELORZA OR	
41	7293	Marta D. D. PP	
42	780	Dr. S. D. D. PP	
43		DENISE H. R. FERNANDES OR	
44		HEITOR TOSCHI OR	
45		Eliana Costa Stalage - PP	
46		Elaine Stalage PP	
47		Marina de Roma Fernandes PP	
48		Renata M. D. D. PP	
49		Wagner de A. D. D. PP	
50		Paulo F. D. D. PP	

JOCKEY CLUB SÃO VICENTE

LISTA DE SOCIOS QUE COMPARECERAM A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 14 DE SETEMBRO DE 2025

nº	Título	Nome	Assinatura
51		Leonice	
52		RALENTIM FRAGUO P. GRANDE	
53	471	LAUREVAL DE ARRODA CAMARGO SA	
54		JOSE CARLOS INTANZI OR SILVA OR	
55		Antonio Moreno da	
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			