

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA "SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS VALE DO LAGO" REALIZADA AOS VINTE E SETE DIAS DO MÊS DE NOVEMBRO DE DOIS MIL E DEZ

Aos vinte e sete dias do mês de novembro de dois mil e dez, às 09:30 horas e em segunda convocação, realizou-se a Assembléia Geral Extraordinária da "Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago", nas dependências do seu salão de festas localizado na Estrada Emerenciano Prestes de Barros nº 4.801 – Bairro Caguaçu – Sorocaba – SP, e cuja pauta de Ordem do Dia, conforme edital de convocação distribuído via postal aos associados e publicado no dia 19/11/2010 no Jornal Cruzeiro do Sul, era a leitura e aprovação da ata anterior; inadimplência: aprovação de acordo com aceite de imóvel no loteamento; avaliação das empresas terceirizadas; reforma e ampliação da área de lazer; normatização para utilização do lago; alteração do Estatuto Social; readequação do Regimento Interno; e outros assuntos.

Presentes os representantes de 26 (vinte e seis) lotes, conforme lista de presença, a sessão foi aberta pelo presidente da Sociedade Sr. Luiz Carlos Fonseca Bueno (lote L 05) e presidida pelo Sr. Laércio Moreno (lote R 07), sendo secretariada por Patricia Maister, representante da contabilidade. Também fez parte da mesa de trabalhos o Sr. Antonio Dias Vicente (lotes L 07 e M 15), tesoureiro da associação.

Dando prosseguimento, o presidente da assembléia fez a leitura do Edital de Convocação, e os debates seguiram da seguinte forma:

1 – LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR:

Tendo em vista que a ata da assembléia de 07/07/2010 tinha sido enviada anteriormente aos associados, sua leitura foi dispensada e seu conteúdo aprovado por unanimidade. Dentro desse item ficou decidido que as atas de assembléias deverão ser entregues aos associados até 60 (sessenta) dias da data da sua realização. Também foi questionado se a decisão da última assembléia quanto a iluminação voltada para o loteamento Dacha e quadra não será cumprida. O presidente da associação disse que irá verificar a situação e tomar as providências para que as deliberações anteriores sejam cumpridas (deixar em funcionamento apenas os holofotes que, virados para iluminar o condomínio, coincidam com ruas e não com fundo ou lateral das casas/lotes).

2 – INADIMPLÊNCIA: APROVAÇÃO DE ACORDO COM ACEITE DE IMÓVEL NO LOTEAMENTO:

Na assembléia de 07/07/2010 foi aprovado um acordo para quitação de débitos de taxas de manutenção da associação dos lotes M 18, P 12 e R 9 com aceite de imóvel no Vale do Lago. Ocorre que naquela data não foi considerada a possibilidade de outros devedores também oferecerem seus lotes em pagamento de débitos. E tendo em vista que essa hipótese ocorreu, o presidente da associação achou viável deixar aprovado em caráter geral que a diretoria da associação poderá aceitar imóvel no Vale do Lago como pagamento de débitos. Dada a palavra aos presentes, foi perguntado quantos são os casos atuais que podem gerar esse tipo de acordo, ou seja, quantos são os casos de dívidas de alto valor. O tesoureiro da associação, Sr. Antonio Vicente, tomou a palavra para esclarecer essa dúvida, e expôs que atualmente são 06 (seis) os casos de débitos de valores superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que desses, apenas 03 (três) são superiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Diante disso os presentes aprovaram por unanimidade o aceite de imóvel no Vale do Lago para pagamento de dívidas junto à associação, em caráter geral, desde que o referido imóvel corresponda ao valor da dívida (valor de mercado, acrescido das despesas judiciais, honorários advocatícios e corretagem da venda desse imóvel) e sobre ele não recaia qualquer gravame. Nesse contexto foi sugestão do associado Sr. Vanderlei Comino (lote R 7) que quando um lote for adquirido pela associação através de pagamento de dívidas, que os

próprios associados tenham a preferência na sua aquisição, sendo comunicados desse fato e convocados para a apresentação de propostas de compra do mesmo.

3 – AVALIAÇÃO DAS EMPRESAS TERCEIRIZADAS:

Foi lembrado que no final do ano de 2009 houve a troca da empresa de prestação de serviços de portaria e vigilância, em conjunto com um aumento do número de vigias. Essa troca, embora fosse mais onerosa para a sociedade, tinha por objetivo aumentar a qualidade dos serviços e a segurança dentro do Vale do Lago. Acontece que as reclamações dos associados continuaram, e mesmo com todas as solicitações junto à empresa Phoenix, os problemas persistem, especialmente os relacionados com o desempenho dos rondistas e com a constante troca dos funcionários da portaria. Os presentes mais uma vez demonstraram a sua insatisfação e chegaram à conclusão que o custo-benefício não está compensando. Para minimizar o problema de dificuldade de manuseio do sistema de controle de acesso, o Sr. Antonio Vicente disse que a empresa Dimep dará um treinamento para os funcionários contratados pela própria Sociedade, Sra. Shirley e especialmente Sr. Edson, dessa forma eles poderão dar um suporte junto à portaria sempre que necessário. Expostas todas as opiniões, os presentes decidiram dar uma última chance para a atual empresa prestadora dos serviços de portaria e vigilância, autorizando a diretoria a formalizar, através de correspondência à Phoenix, a decisão de avaliar os seus serviços pela última vez. Caso não haja melhora, na assembléia ordinária que será realizada em fevereiro de 2011 deverão apresentadas propostas de outras empresas, bem como também o custo para a contratação de funcionários registrados pela própria associação. Dentro desse assunto o presidente da sociedade perguntou se poderia dispensar o vigia contratado para ficar de bicicleta na área onde já foi feito o muro na propriedade do Sr. Fernando Guimarães, já que o custo do mesmo é de aproximadamente R\$ 4.500,00 por mês. Essa dispensa foi aprovada por unanimidade.

4 – REFORMA E AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE LAZER:

O presidente da associação propôs que sejam feitas melhorias na "Casa da Criança", e sua proposta foi aprovada por unanimidade. Ele também colocou em votação a construção de um campo de futebol na área de lazer, e esclareceu que estava apenas cumprindo uma determinação prevista no Estatuto Social em seu artigo 3º letra c.2, que diz "A associação tem por objetivo a construção de quadras poliesportivas gramada, de areia ou sintética, na área reservada de 13.273,23 m, objeto de doação por parte do loteador, ou na área institucional do loteamento.", bem como atendendo a solicitação de alguns associados. Colocada em votação, a proposta da referida construção não foi aprovada pelos presentes. Porém foi aprovado que a diretoria faça um estudo para a realização de melhorias na área de lazer, para aumentar a sua utilização, como fazer box de estacionamento para dar vazão aos carros que vem participar de eventos no salão de festas.

5 – NORMATIZAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DO LAGO: Tendo em vista a diretoria da associação estar recebendo várias reclamações quanto ao uso indiscriminado do lago que fica dentro do loteamento, e não existir qualquer norma interna relacionada a esse assunto, foi proposta a criação de regras que sejam incluídas no Regimento Interno da Associação. Os presentes aprovaram a criação dessas regras, e tendo por base as sugestões apresentadas por um associado, alguns itens foram colocados em votação, e as decisões foram as seguintes: liberação do lago para a pesca esportiva no período compreendido das 08:00 hs às 17:00 hs; liberação da pesca para visitantes, desde que estejam acompanhados do associado; limitação do número máximo de 05 (cinco) varas por lote durante a pescaria; aplicação da multa correspondente ao valor de uma taxa associativa de um lote de 1000 metros quadrados àqueles que infringirem as regras quanto ao uso do lago. Essas e outras regras serão incluídas no Regimento Interno da Associação, cuja readequação será discutida nessa mesma assembléia.

1º OFICIAL DE REGISTRO
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DE SOROCABA
Ariela Fernanda Prior
Escrivente Autorizada

6 – ALTERAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL:

Tendo em vista estarem presentes os representantes de apenas 26 lotes, e a votação necessária para a alteração do Estatuto Social é de pelo menos 2/3 (dois terços) dos associados (137 associados), essa matéria não foi colocada em discussão. O presidente da Sociedade apenas deu ciência de que pretendia incluir regras para eleições de diretoria, criar novos cargos dentro da diretoria para uma maior divisão das tarefas, e outros pequenos ajustes.

7 – READEQUAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO: Diferente do Estatuto Social, o Regimento Interno pode ser alterado mediante a aprovação da maioria dos presentes na assembléia. Por esse motivo dias antes da realização da presente assembléia foi distribuída a minuta do Regimento com as propostas de readequação, e dado um prazo para os associados se manifestarem quanto ao seu conteúdo. Isso facilitou o trabalho da diretoria e na assembléia foram discutidos e votados os pontos controversos. Nesse contexto foi lembrado da importância do associado manter o seu cadastro de e-mail atualizado junto a sede administrativa, pois tem sido esse veículo de comunicação o utilizado para manter um contato direto entre a Sociedade e seus associados. Além da aprovação da inclusão de um capítulo destinado a disciplinar o uso do lago e da inclusão das penalidades previstas no projeto de alteração do Estatuto Social, os pontos levados a votação e as conclusões foram os seguintes: o acesso de caminhões aos sábados só poderão ocorrer com autorização da administração e no horário das 08:00 horas as 11:00 horas, exceto se para entrega de bens móveis e realização de mudança, cujo horário se estenderá até as 17:00 horas; obrigatoriedade dos associados instalarem lixeiras em seus lotes, quando houver edificação no mesmo; a manutenção e limpeza da calçada que fica na frente e lateral (nos lotes de esquina) do lote é de responsabilidade do seu proprietário; quando houver mais de um interessado em usar o salão de festas num mesmo dia, terá a preferência o associado que o usou a mais tempo; o associado inadimplente de taxa (s) de manutenção e outras taxas não poderá utilizar o salão de festas; o valor a ser cobrado pelo uso do salão de festas será de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da taxa de manutenção mensal de um lote de 1000 (mil) metros quadrados; quem utilizar o salão de festas também poderá utilizar o quiosque; liberação da autorização da diretoria para instalação de empresa prestadora de serviços em residências dentro do loteamento, desde que essa empresa não possua funcionários e sua atividade não implique em trânsito de pessoas dentro do loteamento; as caçambas para colocação de entulhos deverão ficar dentro do lote, e possíveis exceções a essa regra deverão ser levadas ao conhecimento da diretoria que, conforme o caso, poderá liberar a sua colocação em outro local; e por fim a instituição do limite de 10 (dez) salários mínimos de valor que a diretoria terá para executar obras sem precisar pedir a aprovação em assembléia. Encerrados os debates desse item, os presentes aprovaram que a diretoria proceda ao Registro do Regimento Interno ora readequado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

8 – OUTROS ASSUNTOS:

- **Correspondências:** Foi votado e aprovado pela maioria dos presentes a manutenção do sistema atual onde os moradores devem retirar a suas correspondências (cartas, revistas, jornais, etc) diretamente na portaria.

- **Problemas no abastecimento de água:** Conforme já era do conhecimento de todos, o problema da falta de água continua atingindo os moradores do Vale do Lago e principalmente os das residências situadas no mesmo nível da caixa de água. O presidente da associação esclareceu que já fez vários pedidos junto ao SAAE (através de correspondências, notificação via cartório e reuniões presenciais), que conforme Contrato firmado com a incorporadora Extrema assumiu a responsabilidade de manter e

1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DE SOROCABA
Ariela Fernanda Prior
Escrevente Autorizada

Am JH



prover os serviços de água no loteamento, respondendo pela distribuição compatível com sua demanda e atividades necessárias para a operação dos sistemas. Isso significa que o SAAE tem responsabilidade sobre os poços artesianos e bombas localizadas dentro do Vale do Lago, sendo o único responsável por sua manutenção. A última resposta para os representantes da associação, que se reuniram pessoalmente com os representantes do SAAE, foi que todas as normas e legislações pertinentes ao caso estão sendo seguidas, porém mesmo assim serão enviados funcionários dessa autarquia nas residências com problemas, para uma verificação dos canos e medição da vazão de água. Foi também informado que esta sendo licitado pelo SAAE um sistema de telemetria que efetuará o monitoramento dos poços e caixa d'água "on line", o que permitirá uma ação mais efetiva na detecção de problemas. Tendo em vista que não existe previsão de data dessa visita nas residências, da implantação do sistema e conclusão final do que está acontecendo, e que a solução do caso se faz urgente, a única alternativa encontrada pela diretoria da associação é a construção, por conta própria, de uma caixa de água. Nesse caso é necessário que seja feita uma avaliação e projeto, que devem ser aprovados pelo SAAE para que a obra possa ser executada. Colocada em votação, a proposta de construção de uma caixa de água foi aprovada pela maioria dos presentes, sendo liberada a verba de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a sua execução. Caso a diretoria, após possuir a liberação para essa obra, verifique que o custo seja maior que o valor ora aprovado, deverá convocar nova assembléia para aprovação do novo valor.



Nada mais havendo a tratar, às 13:15 hs o Sr. Laércio Moreno deu por encerrada a assembléia, cuja ata foi por mim redigida e assinada, para o conhecimento e cumprimento de todos, em conjunto com o presidente da assembléia e o presidente da associação.



 Laércio Moreno
 Presidente da A.G.O.



 Patrícia Maister
 Secretária da A.G.O.



 Luiz Carlos Fonseca Bueno
 Presidente da Associação



4º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
 Rua Santa Clara, 91 - Centro - Sorocaba - SP - CEP 13030-420 - Fone: (15) 3332-9090 / Fax: (15) 3332-9099
 Bel. Rosalino Luiz Sobrano - tabelião

Reconhecido por SEMELHANÇA a(s) Fimado(s) de LAERCIO MORENO, PATRICIA MAISTER e LUIZ CARLOS FONSECA BUENO, a qual confere com padrão depositado em cartório.
 Sorocaba, 17/12/2010 - 15:57:24

Em Testemunho da verdade, Total R\$ 9,00
 ANTONIO CARLOS DE MORAES - ESCRIVENTE

Seg: 6E529752
 Usuario: FIRMAS

