

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO VALE DO LAGO, REALIZADA 24 DE JUNHO DE 2017.

Aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de junho de 2017, foi realizada a **Assembleia Geral Extraordinária** da "Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago", na sala de jogos da Associação, tendo início às 09h00m, em segunda e última chamada com a presença dos associados, que assinaram a lista de presença. Presentes ainda as Srta. Patrícia Del Rios e Srta. Bruna Bertolino Leite Brotos, representantes da Del Rios Administradora de Condomínios e Dra. Araceli Fernandes de Moraes Vieira, advogada contratada pela Associação. Foi presidida pelo Sr. Marcos Loureiro de Almeida, lote N08, o qual convidou a mim, Srta. Patrícia Del Rios para secretaria-lo. Aberto os trabalhos, em seguida passou-se a primeira ordem do dia: **1. Leitura e Aprovação das atas das Assembleias (AGO e AGE) realizadas aos 11/02/2017:** Com a palavra Sr. Cláudio A. Rissotto, Diretor Presidente da Diretoria Executiva da Associação perguntou aos presentes por dúvidas e/ou ressalvas sobre as referidas atas e na negativa, as leituras das atas foram dispensadas e as mesmas aprovadas por unanimidade; **2. Prestação de Contas do Exercício de 2016:** Ainda com a palavra, o Sr. Cláudio esclareceu que na última AGO, as contas do exercício anterior não foram aprovadas, vez que os livros contábeis não estavam assinados por todos os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal da gestão anterior. Após a referida assembleia reiterou aos mesmos a necessidade de assinatura dos livros por eles, o que ocorreu, pois pretendia deliberar sobre a aprovação das contas nesta assembleia. Ato contínuo, exibiu tais livros na assembleia e apresentou em slides os dados do exercício de 2016 com base no que foi enviado pela Organização Contábil Sorocaba, que era a administradora da Associação no ano em questão e abriu aos presentes a votação para aprovação ou não das contas. O Sr. Pedro, lote L06, questionou se as contas foram analisadas pela Diretoria Executiva e Conselho Fiscal atual, e foi esclarecido que não e nem emitiria nenhum parecer, pois não examinou os livros e apenas trouxe esse assunto para a assembleia deliberar esta pendência da gestão anterior. Ainda, o mesmo associado ressaltou que não teria como as contas serem aprovadas sem um parecer da diretoria e sem analisar as contas, neste momento foi observado pela Patrícia Del Rios que todos os associados no exercício de 2016, receberam os demonstrativos que acompanhavam o boleto mensal e então todas puderam acompanhar mensalmente as contas. Disse ainda, que baseada nos dados da Organização Contábil, elaborou uma planilha de jan2016 a dez2016 para melhor visualização das contas, e novamente exemplificou aos presentes os slides com dados do exercício anterior. Ato contínuo a Sra. Marília, lote T07, Diretora Presidente da Diretoria Executiva da gestão responsável sobre as contas de 2016, se manifestou informando que as contas foram apresentadas na assembleia de 11/02/2017 e que só não foram aprovadas porque os livros não estavam assinados por todos os membros de sua gestão. Após breve discussão, a prestação de contas do exercício de 2016 foi colocada em votação e por 10 (dez) votos favor, por 5 (cinco) abstenções foi a mesma aprovada; **3. Esclarecimentos para aprovação da Compensação Ambiental na Área Institucional:** Sr. Cláudio passou a palavra ao Sr. Felipe Pedrazzi, proprietário da empresa Faz Verde, que presta serviços de Jardinagem para o Vale do Lago. Com a palavra, o Sr. Felipe iniciou explanando a todos o que é uma Área Institucional, que são aquelas que os loteadores reservam no loteamento para a implantação, pelo Poder Público Municipal, áreas de lazer, serviços públicos de uso comum, enfim, espaços reservados à comunidade. Em seguida esclareceu que pretende realizar uma compensação ambiental na área institucional do Vale do Lago, ou seja a recomposição da plantação vegetal de uma área degradada por iniciativa pública ou privada em outra área, com reflorestamento de árvores nativas, frutíferas, atrativas de fauna, de belas flores e ameaçadas. O Sr. Felipe esclareceu que a Área Institucional do Vale do Lago mede 21.284,00m² e que a área de plantio onde seria realizada a compensação ambiental utilizaria não mais que 3.556,00m², ou seja, 16% da área total

onde serão plantadas árvores nativas frutíferas. Em seguida informou as etapas do processo de compensação ambiental, que seria o plantio, a manutenção e o replantio, e então, caso aprovado pelos associados, todos os custos e desenvolvimento dessas etapas serão de responsabilidade da empresa FazVerde de propriedade dele. O Sr. Amadeu, do lote L10, pediu a palavra e observou que antes de aprovar todos deveriam avaliar, pois no Vale do Lago ainda existem muitos lotes ainda não edificadas e quando for iniciada alguma obra poderá ser necessária à remoção de algumas árvores e poderão futuramente não ter o espaço para realizar a compensação ambiental, pois já está sendo usado para compensação ambiental de terceiros. Neste momento o Diretor Tesoureiro contra argumentou dizendo que os lotes não edificadas dentro da Associação não possuem arvores, estando vazios e que das áreas do lago e da APP não poderiam ser retiradas. Posteriormente o Sr. Felipe se retirou do recinto e o Sr. Claudio explicou que o processo de compensação ambiental junto a Secretaria do Meio Ambiente Municipal de Sorocaba só terá início se os associados aprovarem em assembleia a autorização para o plantio. Foi dito também que só será autorizado o plantio de arvores frutíferas nativas na área ao lado da quadra da área institucional e no percentual acima estabelecido, ou seja, 16% da área institucional. Após breve discussão, a Compensação Ambiental na Área Institucional foi colocada em votação, tendo sido aprovada por 15 (quinze) votos a favor, tendo apenas 1 (um) voto contra; **4. Esclarecimentos da Comissão de Segurança sobre o aperfeiçoamento do Plano de Segurança e Etapas de Execução da FASE 1:** Com a palavra o Sr. Ricardo Naretto, Presidente do Conselho Fiscal e integrante da Comissão de Segurança deu início discorrendo todas as ações do plano de segurança que já foram realizadas, quais sejam: **a)** Adequação da iluminação da portaria e áreas comuns; **b)** Implantação de novo controle de acesso ao residencial e cadastramento pessoal, onde apenas as pessoas cadastradas e autorizadas a entrar possuem uma senha própria e/ou cartão para liberação; **c)** cessação da obrigação de recebimento e entrega das correspondências pela portaria e redirecionamento para a administração, e ainda a alteração dos pontos de descarregamento de dados das rondas dos vigilantes para a área externa à portaria; **d)** Reforma das instalações elétricas da portaria com ligação do para-raios; **e)** Instalação de gerador e de um quadro de transferência automática com função de ativar o gerador sem exposição manual, logo após a queda de energia; **f)** Realização de visitas as empresas integradoras e em condomínios com equipamentos de segurança similares instalados, totalizando 7 (sete) empresas orçadas e visitadas. Disse ainda, que por decisão da Comissão de Segurança, no processo para cotação dos serviços, foi solicitado que as propostas sejam entregues na Associação em envelopes fechados e a abertura desses envelopes somente será feita na presença do Conselho Fiscal, e então serão escolhidas 3 (três) empresas para posterior negociação. Informou também que o próximo passo da fase I de execução do Plano Diretor de Segurança será a conclusão do projeto executivo de segurança, necessário a atualização do referido plano e cotação do serviço a ser executado e adequação do Plano de Diretor de Segurança. Por fim Sr. Cláudio explicou que a atual gestão juntamente com a comissão, tem trabalhado com transparência e responsabilidade visando sempre o melhor emprego da receita da Conta Segurança, o bem comum de todos e o melhor custo benefício e que qualquer associado interessado sempre será bem-vindo para participar da comissão ou acompanhar os trabalhos. Chegou a convidar associados, mas dentre os presentes ninguém se mostrou interessado; **5. Aprovação da Reforma do Salão de Festas com apresentação de orçamentos:** Sr. Cláudio começou falando do cenário atual do Salão de Festas da Associação, referente a alguns projetos e orçamentos iniciados que foram apresentados e aprovados em assembleias anteriores, uns executados e outros não, quais sejam: Projeto de Preservação e Combate a Incêndio da Área Social (28/07/14); Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Salão de Festas – AVCB (09/07/16); Parecer Técnico emitido sobre o risco de desabamento do telhado do Salão de Festas (02/2017). Explicou que a intenção no momento, é reformar o Salão de Festas para colocá-lo em condições de uso e então sugere a contratação de um

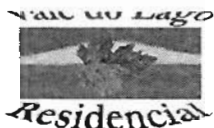
engenheiro, profissional da área, para administração e acompanhamento das obras que cobra pelo serviço em torno de 12% do valor total gasto da obra. Afirmou que já está na posse dos orçamentos para realização deste serviço e dos demais necessários a reforma, e que coloca à disposição para consulta dos associados. Observou que os valores ainda não foram negociados, mas que o valor total dos orçamentos no caso do pior cenário quanto a reforma custa em torno de R\$78.000,00 (setenta e oito mil reais), já incluído o custo aproximado com a contratação do engenheiro. Ato contínuo, elencou as necessidades do Salão de Festas, quais sejam: Substituição das tesouras de madeira comprometidas do telhado por tesouras metálicas e consequente reforma do telhado (R\$39.500,00) após projeto de cálculo estrutural, adequação às normas do Corpo de Bombeiros da Área Social e adequação do salão quanto a acessibilidade, portas de vidro, demolições, (R\$21.152,00) e ainda pintura dele (R\$9.163,39), sendo que tais valores representam o custo da mão de obra e materiais. Com a palavra, o Sr. Ricardo Cavaliere, Diretor Tesoureiro informou que já foi separado da conta ordinária em aplicação financeira o valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) para realização da reforma e que não haverá necessidade de arrecadação de taxa extra dos associados, também em razão do trabalho executado quanto a inadimplência e acordos firmados. Desta forma, a realização da reforma do Salão de Festas foi colocada em votação e aprovada por unanimidade dos presentes no valor máximo estabelecido de R\$78.000,00 (setenta e oito mil reais); **6. Esclarecimentos sobre a Inadimplência:** Com a palavra a Dra. Araceli esclareceu aos presentes por meio de apresentação em slides, a evolução do recebimento da inadimplência, observando que desde sua contratação, em janeiro de 2017, havia 59 casos a serem analisados e agora em 31/05/17 são 46 (quarenta e seis) unidades inadimplentes. Ressaltou que nos 3 (três) primeiros meses das taxas em aberto a cobrança é administrativa, conforme previsão do Regimento Interno da Associação, e só após isso os débitos são encaminhados ao departamento jurídico. Informou também que no ano de 2016, foram ajuizados 28 (vinte e oito) processos judiciais, porém o advogado da época ingressou com ação sumária ao invés de ação ordinária de cobrança, ação que é a pertinente para Associação, e para garantir o recebimento dos valores, peticionou em alguns processos requerendo a inversão do rito e a extinção de outros. Em 2017 já existem 6 (seis) novos processos em andamento, e 1 (uma) ação trabalhista de um ex-funcionário da empresa Golphe, no entanto, espera-se que não recaia nada para a associação, mas de toda forma contestará a ação e acompanhará a audiência. Dando continuidade à sua explanação, destacou que pelas novas tratativas de recebimento extrajudicial, realizadas no período de 16/01/17 a 31/05/17, **logrou êxito em realizar 15 (quinze) acordos**. A previsão atual de recebimento dos acordos é de R\$134.597,00 (cento e trinta e quatro mil, quinhentos e noventa e sete reais) face aos débitos parcelados, que incidem juros de 1% ao mês sobre as parcelas. Assegurou a todos que quando dos recebimentos das taxas associativas em atraso, sejam à vista ou parcelado, não foi concedido qualquer descontos e caso ocorram situações atípicas estas serão sempre tratadas em assembleia. Falou ainda que o maior cuidado é em não deixar o débito prescrever, porém informou a dificuldade em notificar alguns dos inadimplentes, vez que alguns associados com lotes não edificados se negam a passar o endereço real ou ainda não foram localizados; **7. Aprovação da isenção da contribuição da taxa Associativa para o Diretor Tesoureiro:** Com a palavra Sr. Cláudio, iniciou elencando as responsabilidades do Diretor Tesoureiro, conforme Estatuto Social e Regimento Interno, quais sejam: representa a associação em conjunto com o Diretor Presidente e substitui este no caso de impedimento. Participa diretamente das negociações e contratações de prestadores de serviços e assina em conjunto com o Diretor Presidente os contratos. Além disso, observou que por tais atribuições, quem está no cargo tem que disponibilizar razoável parte de seu tempo em reuniões e outras tratativas da associação, até mesmo fora do residencial. Além disto, o atual Diretor Financeiro está tratando diretamente das questões que envolvem os inadimplentes em conjunto com a Administradora e a Advogada, como também participa ativamente dos pagamentos das

despesas da Associação. A Sra. Marília do lote T07 pediu a palavra e falou a todos que o Estatuto Social da Associação não permite a isenção para nenhum cargo da diretoria executiva, momento em que Sr. Cláudio fez a leitura do caput do Artigo 9º do Estatuto Social, o qual diz: "Todos os cargos dos órgãos de administração da Sociedade serão exercidos independentemente de remuneração ou vantagens de qualquer natureza"; e continuou falando que em nenhum momento o Estatuto Social é taxativo sobre proibição de isenção da taxa associativa aos diretores ou qualquer outra vantagem. Foi questionado pelo Sr. Fabio lote L14 e outros associados presentes porque a isenção somente para o Diretor Tesoureiro e não também para o Diretor Social e foi esclarecido que isso já tinha sido conversado com o Diretor Social e que, por motivos profissionais, ele fica ausente a semana do residencial, podendo participar das reuniões da Diretoria Executiva somente quando estas ocorrem aos finais de semana. Após breve dialogo entre os presentes, se a isenção da contribuição da taxa associativa seria para o atual Diretor Tesoureiro apenas, ou seria para os das futuras gestões, concordaram com a posição da Diretoria Executiva que deve ser para os que exercerem o cargo a partir de agora, não importando a gestão. Ato contínuo, a isenção foi colocada em votação e por 13 votos a favor, por 8 votos contra e uma abstenção, foi aprovada a isenção da contribuição associativa do Diretor Tesoureiro;

8. Definição sobre a entrega das correspondências e encomendas: O Sr. Cláudio, presidente da associação, iniciou fazendo um breve relato sobre a mudança do trato das correspondências e encomendas pela Portaria Social passando para a Administração da Associação. Esclareceu que já no início de 2016, segundo o estudo apresentado pela Comissão de Segurança a época, as correspondências e encomendas dos associados deveriam ser retiradas na administração por questões de segurança, e que inclusive em assembleia realizada aos 20/02/16 o assunto foi tratado com a definição de como seriam as caixas de correios a serem instaladas na área externa da administração; ainda na assembleia do dia 11/02/17 foi apresentada a caixa de correspondência a ser instalada na administração e os presentes não apresentaram qualquer objeção. Ainda, lembrou quanto ao disposto no Regimento Interno da Associação, no artigo 22 - As dependências da Portaria, bem como as Guaritas dos Guardas de Vigilância deverão ser utilizadas para o fim a que se destinam, sendo vedada a permanência, em seu interior e nas suas imediações, de qualquer pessoa que não esteja no serviço de Portaria e Segurança e ainda o artigo 66 - Designa-se "serviços de portaria" o conjunto de atividade que visam ao controle de entrada, saída e permanência de associados, visitantes e prestadores de serviços no interior do "Jardim Vale do Lago Residencial". Portanto, é incontestável que a função da portaria é controlar o acesso de pessoas e cuidar da segurança do residencial e não entregar correspondências e encomendas, e que para melhorar nossa segurança no local temos que abrir mão da referida comodidade. Além disso, ressaltou que tal atividade não está prevista em contrato com a atual empresa prestadora de serviços de portaria e nem em contrato com a empresa que a antecedeu. O Sr. Cláudio, durante as idas a Portaria Social, presenciou situações de vulnerabilidade da segurança nas vezes que controlador deixava seu posto para entregar uma correspondência/encomenda ao associado. Uma associada presente pediu a palavra e elogiou o novo formato de entrega de correspondências e perguntou se ela poderia deixar autorizado a entrar o motoboy da farmácia que costuma comprar remédio, e se será permitido o boy ir até a sua residência, e foi respondido que sim, mas ele terá que saber o caminho até a residência, pois não será autorizado nenhum vigilante acompanhá-lo e assim lembrou a todos qual é o procedimento correto. Quanto as **correspondências entregues pela Empresa de Correios:** esclareceu que atualmente o funcionário dela vem até a administração para entregar as correspondências, mesmo pacotes de maior volume. No local é registrado o recebimento e colocada a data de entrega. Em seguida, o auxiliar administrativo coloca as correspondências na caixa do lote ou deixa um aviso em papel nela para aqueles pacotes de maior volume, ficando o associado ciente da existência dele e da necessidade de sua retirada por ele ou por quem designar, além das existentes nas caixas. A rotina acima de

intermediação no recebimento e entrega só está sendo adotada enquanto o residencial não se adequa as exigências do Serviço Postal previstas em normas específicas que regulamentam a lei federal 6538/78, e a atual gestão tem por objetivo tal adequação, para que os associados recebam suas correspondências em suas residências, sem qualquer intermediação da Administração. Ato contínuo, Sr. Cláudio comentou que atualmente não é possível fazer com que o Serviços dos Correios realize a entrega das correspondências em cada casa, mas para isso acontecer existem 3 (três) requisitos que a associação precisa ter, quais sejam: CEP nas ruas (o que já existe), caixa receptoras nas casas, e numeração nas casas (algumas já tem o número, mas as demais precisarão providenciar). Observou que a informação sobre o número de cada casa pode ser obtida junto ao carnê do respectivo IPTU. Foi sugerido por um dos presentes, ajustar o horário da administração de modo que os associados possam retirar as encomendas mais cedo na administração e foi explicado pelo Sr. Cláudio que isso poderá implicar no aumento das despesas de pessoal com contratação, excedendo o valor da previsão orçamentária aprovada na assembleia anterior. Por fim, a proposta foi manter o número de funcionários e fazer com que pelo menos seja alterado o horário de um deles nas terças e quintas, para aumentar o período de expediente da administração visando facilitar a entrega das correspondências, o que será estudado. Por fim, o Sr. Cláudio disse que está buscando orçamentos para serviços de melhoria da sinalização das ruas, quadras e área social do Vale do Lago, principalmente quanto ao período noturno com o objetivo de facilitar a localização das residenciais e instalações da área social; **encomendas por transportadoras ou outros meios:** ficou definido que cada associado deve ajustar a entrega com a transportadora, pois atualmente os entregadores comparecem no residencial no horário previsto no artigo 9º e seus parágrafos do Regimento Interno para fazer tal entrega e comparecem nas residências de destino. A administração não vai receber tais encomendas no caso de ausência do associado ou de pessoa designada por ele para tal recebimento na residência. **Entregas Delivery (refeição, remédio, etc.):** quanto as entregas delivery, principalmente após as 19:00hs, fica estabelecido que o entregador pode acessar o residencial se conhecer o caminho até a residência do associado e só após a devida autorização dele é que será liberado para entrega. Se o entregador não sabe o caminho até a casa do associado, este, após aviso da existência da entrega, deve se dirigir até a Portaria Social para busca-la, pois o entregador não irá adentrar a área do residencial. **9. Esclarecimentos sobre o pagamento de dívidas de Contas Telefônicas de 2015:** Com a palavra Sr. Cláudio falou que no início de sua gestão tomou conhecimento de débitos junto a operadora Vivo referente a 8 (oito) linhas telefônicas contratadas pela antiga Diretoria Executiva em 2015, linhas estas que segundo a gestão anterior (conforme documentos a respeito) trariam vantagem financeira para a associação, com a redução de gastos, mas que foram canceladas em 2016. Ressaltou que essas contas não são da gestão atual, mas que foi necessário o pagamento para não negativar o nome da associação; **10. Ratificação das atualizações/alterações realizadas e aprovadas no Regimento Interno nas últimas assembleias:** Sr. Cláudio mencionou aos presentes a importância do Regimento Interno da Associação, lembrando que o atual Regimento Interno registrado não contém as alterações que foram deliberadas e aprovadas nas últimas assembleias, desta forma foi elaborado um novo texto com todas as alterações. Este texto foi enviado recentemente por e-mail aos associados, para que possam ter o documento para consulta. Citou ainda que irá registra-lo em cartório e obter exemplares em papel. A ratificação das atualizações/alterações do regimento interno foi colocada em votação e aprovada por unanimidade dos presentes. Informou também que em breve será enviado um comunicado a todos, solicitando sugestões para atualização do Regimento Interno, pois o texto atual é de 2010 e há necessidade de revisão dele. **11. Apresentação da Carta de Renúncia de membro do Conselho Fiscal Consultivo e Eleição dos cargos vacantes para cumprimento do presente mandato:** Ainda com a palavra, o Sr. Cláudio apresentou a carta de renúncia de dois conselheiros fiscais, Sr. Robledo Moreira


DE NOTAS
S
ara, 91
A-SP



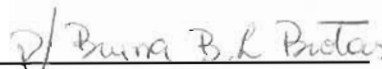
SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS VALE DO LAGO
CNPJ: 03.547.971/0001-44

Título registrado sob nº
83896
Pessoa

Torres Galindo e Sra. Niara Néa de Oliveira Contino, que por motivos pessoais renunciaram aos cargos. Na sequência, os presentes foram questionados se teriam interesse em assumir os cargos vacantes, contudo nenhum dos presentes se manifestou e então ficou consignado que em próxima assembleia será novamente deliberado sobre a eleição desses cargos; **12. Outros Assuntos de Interesse:** a) Foi informado pelo Sr. Cláudio que quando a atual Diretoria Executiva assumiu a administração do Vale do Lago não lhes foi entregue nenhum inventário com os bens da associação, sendo assim comentou que providenciará um inventário dos materiais pertencentes a Associação, inclusive para apresentar a quem o suceder na gestão; b) Foi comentado que pelo Sr. Cláudio, presidente que ele e os demais membros da diretoria não se manifestam no grupo amigos do Vale do lago de WhatsApp, contudo fazem um acompanhando do que lá é mencionado para identificar e tentar solucionar possíveis problemas que estejam ocorrendo na associação; d) Foi sugerido pelo Sr. Amadeu, lote L10, convidar os associados do Vale do Lago que sejam engenheiros/arquitetos/designers, para acompanharem as obras e melhorias realizadas. E nada mais a tratar, deu-se por encerrada a assembleia as 12h30m, cuja ata será assinada por quem de direito, registrada e posteriormente arquivada em pasta própria.



Marcos Loureiro de Almeida
(Presidente da Assembleia)



Patrícia Del Rios
(Secretária da Assembleia)



Cláudio Antonio Rissotto
(Presidente da Associação)



4º TABELÃO DE NOTAS DE SOROCABA
Rua Santa Clara, 91 - Centro - Sorocaba - SP - CEP 13506-420 - Fone: (15) 3332-9090 / Fax: (15) 3332-9099
Bel. Rosalino Luiz Sobrano - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de: **CLAUDIO ANTONIO RISSOTTO**, a qual confere com padrão depositado em cartório.
Sorocaba, 12/07/2017 - 15:12:59

Em Testemunho da verdade. Total R\$ 5,82
ANTONIO CARLOS DE MORAES - ESCRIVENTE

Usuario: FIRMAS
Etiqueta: 430249 Selo(s): AA 416867


4º TABELÃO DE NOTAS
13514
RUA SANTA CLARA, 91 - SOROCABA - SP
416867


I REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURIDICA DE SOROCABA

Rua Osvaldo de Jesus, 45, A da Boa Vista-F: (15)3331-7500

Carlos Andre Ordonio Ribeiro - Oficial - 83.996

Apresentado em 28/08/2017, protocolado e registrado em
microfilme sob numero de ordem 83.996 Sorocaba(SP). 28/08/2017.

Emolumentos	180,09
Estado	51,32
Ipusp	34,99
Reg. Civil	9,62
Trib. Justiça	12,30
Min. Público	8,58
ISS	3,60
Diligência(s)	0,00
Total	300,50


OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
DE PESSOA JURIDICA DE SOROCABA

Jose Eduardo Coimbra
Substituto Oficial