

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO VALE DO LAGO,  
REALIZADA EM 23 DE FEVEREIRO DE 2019.**

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de fevereiro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da "Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago", no salão de festas da própria Sociedade, tendo início 30 (trinta) após a realização da assembleia extraordinária, ou seja, às 11h30m, estiveram presentes os associados que assinaram a lista de presenças. Presentes ainda a Srta. Bruna B. L. Brotas, representante da Del Rios Contabilidade e Administradora de Condomínios e a Dra. Araceli Fernandes de Moraes Vieira, advogada da Sociedade. Por aclamação, foi indicado para presidir, o Sr. Ricardo Naretto (lote S04), que convidou a Srta. Bruna B. L. Brotas para secretariá-lo. Aberto os trabalhos, em seguida passou-se a primeira ordem do dia: **1. Aprovação do relatório anual de atividade, balanço geral do exercício anterior e prestação de contas da Diretoria Executiva (aprovação das Contas do Exercício de 2018):** Com a palavra Sr. Ricardo Cavaliere, informou que o Conselho Fiscal se reúne periodicamente para discutir e analisar as contas, informando ainda que as pastas documentais/contábeis de 2018 estão todas conferidas e assinadas pelos membros do conselho e que os livros estão à disposição de todos os associados. Esclarecido ainda, que a prestação de contas já é realizada mensalmente, vez que junto aos boletos da taxa de contribuição associativa são enviados os balancetes demonstrativos/financeiros do mês anterior, para acompanhamento pelos associados e se porventura existam dúvidas, as mesmas poderão ser sanadas a qualquer momento em contato direto com a Diretoria. Em seguida, através de slides, apresentou o previsto x realizado das receitas e despesas do exercício de 2018, sendo o total de despesas prevista de R\$1.462.101,60 e o realizado R\$1.412.673,10. Informou que existem despesas que não tem como provisionar, contudo, são importantes, como o reembolso dos honorários advocatícios, custas judiciais, que são pagos pelos associados inadimplentes e reembolsados para a advogada. Destacou que a despesa com seguro foi maior que a prevista, pois 2018 o seguro da Saveiro foi fechado plurianual (até 2021), contudo até 2021 não haverá pagamento de seguro do veículo da associação. Quanto ao provisionamento de receitas, do valor de R\$1.462.101,60 previsto, foi realizado R\$1.486.072,84. Observado pelo Sr. Fábio Volpe (lote L14), que se não fosse o recebimento da inadimplência em R\$227.352,83, a conta ordinária estaria negativa, e então comenta que a taxa de contribuição associativa mensal deve suprir as despesas ordinárias, e que não se pode contar com o recebimento da inadimplência, ou seja, não tem como provisionar o recebimento desse dinheiro, e que o valor recebido da inadimplência deveria ser empregado em investimentos. E então Presidente Sr. Ricardo Cavaliere contra argumentou que o "se" não existe e que a diretoria trabalha com números exatos e também esclareceu que desde o início da gestão da atual, o objetivo principal era finalizar o projeto de segurança e dar foco no recebimento da inadimplência, desta forma, os recebimentos dos acordos fazem parte do orçamento, e que se não fosse a receita advinda da inadimplência, e seguisse o modo de trabalho das diretorias anteriores, o valor da taxa de contribuição associativa seria muito maior que o atual. Ato contínuo foi esclarecido o resultado das contas de investimentos, quais sejam: Projeto segurança - encerrou o exercício de 2018 com saldo de R\$108.232,00, e ressaltado que do valor arrecadado que seria para executar apenas a primeira fase do projeto, foram executadas as 4 fases, faltando apenas os botões de pânico e as câmeras nas ruas, pois foram instaladas somente nos perímetros e áreas sociais e que a manutenção corretiva e evolutiva do projeto deverá ser contínua daqui pra frente. Informou ainda que a conta segurança da associação tem a receber aproximadamente R\$76.000,00 dos inadimplentes. Com a palavra, o Sr. Amadeu Contino Neto (lote L10) questionou se a comissão de segurança está aberta para novos membros, e então foi informado pelo membro da comissão Sr. Ricardo Naretto (lote S04), que depois de ocorrida a implementação do projeto a comissão está inativa, e ainda foi dito pelo Sr. Ricardo Cavaliere que está sendo feita uma auditoria do projeto e que quando for realizada a reunião de apresentação dos resultados desta auditoria, a Comissão de Segurança e ele serão convidados a participar da apresentação do resultado. Centro de Lazer e Esportes - Foi aprovado em assembleia anterior o aporte de R\$110.000,00, sem a necessidade de arrecadação extra para execução das quadras, encerrando em 31/12/18 com R\$99.394,52. Pelos presentes, foi questionado quando as quadras ficarão prontas e informado que tiveram vários atrasos no cronograma, e o que era para encerrar no dia 10/02/19, foi postergado para mais um mês, ou seja, o cronograma foi refeito e a nova data para entrega dos serviços será dia 10/03/19 desde que não haja problemas de força maior, sendo dito ainda, que o projeto está dentro do previsto financeiro. Ainda, pelo Sr. Fábio Volpe (lote L14), foi solicitado que os associados sejam informados

sobre o andamento dos projetos, para que sempre que houver algum impedimento/problema que seja relatado a todos. Por fim, foi informado que do projeto apresentado do Centro de Lazer e Esportes, a pista de caminhada, que não estava contemplada no orçamento original, será feita nessa fase, ficando apenas a execução da área de descanso e o quiosque para a segunda fase; Academia ao Ar Livre - Foi aprovado em assembleia anterior o aporte de R\$20.000,00, encerrando em 31/12/18 com o mesmo saldo. Ressaltado que todos equipamentos/materiais já foram comprados, restando pendente as instalações, e que a academia será inaugurada no mesmo dia do Centro de Lazer e Esportes, pois uma obra impacta na outra; Aquisição Lote A01 - esclarecido que no exercício de 2018 foram pagas as parcelas 01/15 e 02/15 da aquisição do lote, encerrando esta conta em 31/12/18 com saldo de R\$783,96. Recordado que o saldo remanescente desta conta será utilizado para as obras da construção da nova portaria. Por fim, foi apresentado o saldo total da c/c e transferido para o exercício de 2019, qual seja: R\$326.262,66. Após breves discussões e esclarecimentos, a Diretoria foi questionada pelo Sr. Dorival Paulon (lote U04 e U05) que afirmou não acompanhar os números e perguntou se o caixa baixou. Foi respondido que sim, mas foi devido aos investimentos realizados como Centro de Lazer e Esportes e Academia ao Ar Livre num total de R\$ 130.000,00 reais e que por isso, não fora cobrada nenhuma taxa extra dos associados para essa execução. Caso contrário, a c/c estaria com saldo positivo de mais de R\$ 200.000,00. Também foi questionado pelo Sr Luiz Bueno (lote L05) se existe um valor ("margem de segurança") para deixar em conta corrente, e respondido que a política desta administração é trabalhar para ter valor correspondente a um mês de contribuição associativa no caixa, e que por vezes durante o ano existem variações para mais ou menos. Finda as explicações, as contas do exercício de 2018 foram colocadas em votação e aprovadas por unanimidade; **2. Apreciação para aprovação do Orçamento Anual do exercício de 2019:** Foi distribuída aos presentes a previsão orçamentária para o exercício de 2019, e ainda apresentada através de slides para a assembleia. Explicado que foi realizada uma modificação no plano de contas com a separação das despesas por centro de custos. Esclarecido ainda que houve a terceirização de alguns serviços, como por exemplo a função de auxiliar administrativo. A previsão foi explicada detalhadamente, sendo o valor total previsto para as despesas mensais em R\$126.297,60, conforme tabela abaixo:

PREVISÃO DE DESPESAS	
1. Folha de Pagamentos e Encargos - Administração	R\$ 10.880,00
2. Segurança e Controle de Acesso	R\$ 65.500,00
3. Consumo	R\$ 2.040,00
4. Administrativo	R\$ 11.494,00
5. Jurídico	R\$ 2.096,60
6. Manutenção e Conservação	R\$ 31.550,00
7. Impostos	R\$ 1.147,00
8. Seguro	R\$ 290,00
9. Tarifas Bancárias	R\$ 1.300,00
<b>Total</b>	<b>R\$126.297,60</b>

Em seguida, foi apresentada a previsão de receitas mensais para o exercício com base nos recebimentos de 2018, conforme demonstra tabela abaixo:

PREVISÃO DE RECEITAS	
1. Contribuição Associativa	R\$ 99.990,70
2. Limpeza de Lotes (15% Inadimplência)	R\$ 8.157,39
3. Acordos Extrajudicial e Judicial	R\$ 7.103,88
4. Uso do Salão de Festas	R\$ 490,00
5. Plano de Receitas Jurídicas	R\$ 9.166,67
6. Cessão de Espaço 4inet	R\$ 800,00
<b>Total</b>	<b>R\$125.708,64</b>

*B*  
*Luiz*  
*PA*



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




Finda a apresentação do orçamento para o exercício de 2019, o Sr. Fábio Rogério Volpe (lote L14) pede a palavra e expõe que independe de ser necessário ou não todo ano deveria ser reajustada a taxa de contribuição associativa, pois tudo sofre reajuste, todos os contratos reajustam, e evidente que as receitas não estão suprimindo as despesas, e muito embora associação tenha crédito a receber, não pode contar com esse dinheiro. O Sr. Ricardo Cavalieri, presidente, não concorda que todo ano deveria ter aumento, pois no passado isso foi feito sem que houvesse qualquer esforço em trabalhar por novas receitas e conclui que os focos da Diretoria são: redução de custo, melhoria da qualidade dos serviços, controle dos inadimplentes, taxa associativa compatível e conclui que cada receita foi analisada de forma factível para que se pudesse apresentar um valor justo de taxa associativa aos associados. A previsão de receitas x despesas foi colocada em votação e aprovada pela unanimidade dos presentes; **3. Aprovação da Contribuição Associativa mensal para 2019:** Ainda com a palavra Sr. Ricardo Cavalieri apresentou a evolução da cobrança da taxa associativa, sendo que em 2001 foi o primeiro ano que aprovou a cobrança por m<sup>2</sup>, iniciando em R\$0,07 m<sup>2</sup>, e até que em 2016 foi aprovado o valor de R\$0,49 m<sup>2</sup> permanecendo este valor até atual. Ressaltou que, a manutenção do valor da taxa é resultado do trabalho da Diretoria no recebimento da inadimplência e redução de custo, por isso foi possível a manutenção do valor por três anos consecutivos. Em seguida, comenta todas as ações realizadas nesse período mesmo com a manutenção do valor da taxa, tais como: modernização do sistema de acesso, substituição da assessoria jurídica, substituição da Administradora de Condomínios e Contabilidade, substituição da empresa de segurança, de jardinagem, reforma do salão de festas, reforma da capela, reestruturação elétrica das portarias 1 e 2, regularização das normas dos bombeiros (AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), construção da quadra poliesportiva, construção da quadra de tênis, academia ao Ar Livre, manutenções diversas e readequação da administração com terceirização de serviços. Dando sequência, informa que a sugestão da Del Rios Administradora foi pelo reajuste da taxa para R\$0,56 m<sup>2</sup>, de acordo com a previsão de despesas em R\$126.297,00. Com a palavra, o Sr. Fábio Volpe (lote L14) informa ser a favor do reajuste da taxa, vez que em sua opinião, não pode ser considerado o recebimento da inadimplência. Dada a palavra para Sr. José Benedito de Moraes (lote A06), o mesmo disse concordar com a linha da diretoria de administrar bem o dinheiro, afirmando que o papel da administração é esse, trabalhar bem com o dinheiro que entra no caixa e não penalizar os adimplentes sem trabalhar nas contas, colocando o peso na taxa associativa mensal. Ato contínuo foi apresentado a proposta da Diretoria Executiva com o reajuste do m<sup>2</sup> para R\$0,53, contudo, executar o valor de R\$0,49 m<sup>2</sup>, absorvendo o saldo remanescente em conta ordinária e caso no decorrer do exercício seja necessário, alterar a cobrança da taxa para R\$0,53 m<sup>2</sup>, ficando estabelecido que os associados seriam avisados previamente por comunicado o mês que seria cobrado o R\$0,53 m<sup>2</sup>. Foi explicado que o valor proposto foi baseado na previsão receitas x despesas e não na divisão de despesas x associados. Dada a palavra ao Sr. Alessandro Santos (lote R13) o mesmo disse que concorda com a política adotada, pois lembra que temos uma taxa extra sendo cobrada de R\$ 48,00 p/mês que finda no início de 2020 relativa a compra do terreno A01. Tomada novamente a palavra Sr Ricardo Cavalieri explica que a previsão de despesas de 2018 foi abaixo do aprovado, pois previsão é apenas um norte a ser seguido e não uma conta exata. Neste momento o Conselheiro Sr. Wellington (lote N07) afirma que concorda com a política e que um aumento poderia resultar em aumento da inadimplência e que o foco na inadimplência é fundamental para controle da taxa associativa. A palavra foi para Claudio Rissolo (lote L09) que solicitou que fosse implementado um fundo de reserva para emergências. Foi questionado pelo Sr Luiz Bueno (lote L05), qual seria o parâmetro para decisão de alteração para a cobrança de R\$0,53 m<sup>2</sup>, e respondido que a Diretoria Executiva decidiu com base em estudos e no acompanhamento financeiro, caso identifique a necessidade comunicaria a todos sobre a cobrança da taxa em R\$0,53 m<sup>2</sup>, alertando que para que isso ocorra, precisaria ter alguns meses de caixa baixo, pois a receita é muito volátil e as despesas não. Momento em que, a advogada da associação Dra. Araceli Fernandes se manifestou, no sentido de sugerir aos presentes o seguinte: majorar a taxa para R\$0,53 m<sup>2</sup> ou manter em R\$0,49 m<sup>2</sup>, e delibera o aumento na próxima assembleia caso necessário. Desta forma sugere manter o valor da taxa em R\$0,49 m<sup>2</sup> e no decorrer de 2019, caso seja necessário, em assembleia, aprovar o reajuste do m<sup>2</sup> da taxa. Com a palavra a Srta. Tais Valio (lote G06) parabenizou a gestão financeira dos últimos anos e que concordava com a proposta original da Diretoria e explicou que o ponto principal é ter foco e trabalhar para conseguir mais com menos dinheiro, pois ninguém quer pagar mais. Após breve discussão, foi proposto manter o valor da taxa em R\$0,49m<sup>2</sup> e se necessário for convocar assembleia ainda em 2019 para aprovar o reajuste da taxa, e então esta proposta foi colocada em votação e aprovada por unanimidade. E nada mais a tratar, deu-se por encerrada a assembleia as

# SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS VALE DO LAGO

CNPJ 03.547.971/0001-44

12h45m, cuja ata segue assinada por quem de direito, para envio ao registro e posteriormente arquivo em pasta própria.

  
Ricardo Mareffo  
(Presidente da Assembleia)

  
Ricardo Marcelo Barbosa Cavalleri  
(Presidente da Associação)

  
Bruna B. L. Brotas  
(Secretária da Assembleia)


## 1 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 - **86.951**

Apresentado em 03/05/2019, protocolado e registrado em  
microfilme sob numero de ordem 86.951. Sorocaba(SP), 06/05/2019.

Emolumentos	47,17
Estado	13,41
Sec.Faz.	9,17
Reg.Civil	2,48
Trib Justica	3,24
Min. Publico	2,26
ISS	0,83
Diligencia(s)	0,00
Total	78,56

  
1° OFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
DE PESSOA JURIDICA DE SOROCABA  
Fernando Cesar N. de Souza  
Escrevente Autorizado

Título registrado sob nº  
**86951**  
1º Oficial de Registro de Pessoa  
Jurídica de Sorocaba/SP

**3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabellã: Sofia Nóbrega Reato**  
Av. Barão de Tatuí, nº 875 - CEP: 13090-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento sem valor prescrito, por semelhança a(s) firma(s) de: RICHARDO MARCELO BARBOSA CAVALHEI (222408). Dou fe. Por ato R\$ 6,17. Em test. da verdade.

**JULIANA DE BRITO TEIXEIRA**  
Cod. Seg.: 505248525048495/49545348 Total R\$ 6,17  
24/04/2019 - 09:16:56 - Selo(s): , AA0334136.

**3º TABELIÃO DE NOTAS**  
SOROCABA-SP  
**Firma** *Juliana de Brito Teixeira*  
ESCREVENTE

COLEGIO NOTA  
S11136AA0334136