

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO VALE DO LAGO, REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2022.

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de março de 2022, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da “**Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago**”, na modalidade híbrida, presencial no salão de festas da associação, e disponibilizado ambiente virtual/digital por videoconferência, utilizando-se para tanto o site/aplicativo Zoom, tendo sido acessado pelo link:

<https://us02web.zoom.us/j/87817360265?pwd=Ny8vY0doQ3AvQUQxU2xVekN3SXJrdz09>, para os associados que por algum motivo não puderam participar presencialmente, e com registro da presença através de inscrição na assembleia na plataforma digital do Portal Web da DEL RIOS ADMINISTRADORA ([www.delrios.com.br/Aplicativo](http://www.delrios.com.br/Aplicativo) - Condopro). Teve início às 09h00m, em segunda e última chamada conforme Edital de Convocação. Contou com a participação presencial dos associados que assinaram a lista de presenças, bem como com a participação virtual dos associados que registrados (inscritos) na lista de presenças virtual. Contou ainda, com a presença da Dra. Walkiria Ângela Vitorino Syllos, advogada da Sociedade e da Srta. Bruna Bertolino Leite Brotas, representante da Del Rios Administradora Ltda. Por aclamação, foi indicado para presidir, o Sr. Fábio Volpe (L14), e para Secretariá-lo a Sra. Priscila Moreira de Souza e Silva (R14). Na sequência, abertos os trabalhos, pelo Presidente do Conselho foi feita a leitura da convocação e na sequência deu-se início as ordens do dia: **1. Leitura e Aprovação da Ata da Assembleia anterior (AGE 27/11/2021), ratificando seus termos:** Com a palavra Sr. Fábio Volpe, Presidente da Assembleia, questionou sobre a necessidade da leitura de referida ata (Assembleia Geral Extraordinária de 27/11/2021), vez que cópia da mesma foi enviada para todos os associados via e-mail. A leitura foi dispensada e na sequência, os associados foram questionados se haveriam dúvidas e/ou ressalvas, momento que o Sr. Rodrigo Rollo (K11) solicitou a palavra e questionou sobre o Processo Judicial em face da Calemas, vez que na última ata (item 4) foi informado que a auditoria estava sendo concluída e que o resultado seria apresentado na próxima assembleia, indagando se seria apresentado nesta oportunidade. Comentou também que, na última na assembleia foi mencionado que o processo estava em fase de sentença, mas consultando o processo, já havia sido feito acordo no valor de R\$5.200,00. Comenta ainda, que faltou transparência nos trabalhos jurídicos, pois, na assembleia foi apresentado valores recebidos dos processos, porém existe um processo judicial que associação perdeu, foi sucumbente processualmente e obrigada a pagar honorários ao advogado que também é associado, ressaltando que essa decisão foi no final de outubro/2021 e nada foi comentado na AGE de 27/11/2022. Com a palavra Sr. Ricardo Cavalieri, Presidente da Associação, esclareceu que o acordo feito com a Calemas, foi anteriormente levado ao Conselho para aprovação, onde foi explicado toda essa situação, e que não tem porque seguir adiante em uma briga que pode prejudicar a associação, sendo o valor dentro do que a Diretoria entendeu correto para a situação. Complementou que além do acordo monetário, foi acordado que a Calemas tem que fazer uma consultoria de 44 horas no sistema de Digfort. Sobre a falta de transparência dos trabalhos jurídicos, foi informado que poder ter “passado batido” essa informação, mas que como em toda assembleia tem a pauta de esclarecimentos dos trabalhos realizados pelo jurídico, esses questionamentos poderiam ter sido feitos a qualquer momento, e que inclusive a Dra. Walkiria está



presente na assembleia e poderá esclarecer. Na sequência foi dada a palavra a Dra. Walkiria, que esclareceu que foi realizado acordo com a Calemas, posterior a realização da assembleia, com consulta ao Conselho, com o recebimento do R\$5.200,00 mais a consultoria do sistema Digfort. Sobre o outro processo mencionado a Dra. Walkiria esclareceu que o que houve foi apenas a sucumbência dos honorários advocatícios, mas a associação não perdeu o processo, vez que o processo ainda continua em relação aos proprietários anteriores e o que aconteceu no decorrer do processo, é que o lote foi leiloado e o arrematante entrou com embargos em relação ao período do débito de contribuição associativa anterior ao arremate dele, e esses honorários foram pagos para ele, pois é advogado e atua em causa própria. Na sequência, o Sr. Alessandro (R13), questionou se o valor do acordo com a Calemas é suficiente para executar os reparos necessários, e quem será o responsável por essa execução e quando será feita. Foi respondido pelo Ricardo que o documento da auditoria está na administração disponível para consulta pelos associados, que já foi realizado mais de 90% do que precisado, lembrando que a "briga" com a Calemas, foi porque eles não colocaram o suporte correto, sendo o valor acordado o suficiente para isso, e que as demais necessidades foram realizadas pela associação, ressaltando que terão para sempre trabalhos de ajustes e manutenções no sistema de segurança. Concluiu que na próxima assembleia trará o relatório da auditoria para apresentação item a item. Com a palavra a Sra. Michelle (M09), comentou que o assunto internet é importante e que impacta diretamente na rotina dos associados para trabalho/estudos, para ser tratado de forma superficial, e que não aprova a ata sem que esse acordo com a Calemas seja esclarecido. Com a palavra o Sr. Ricardo comenta que isso poderia ser debatido no item outros assuntos, e a Sra. Michele, fala que quando chega aos outros assuntos, tem uma evasão dos associados e os assuntos acabam sendo tratados de forma superficial e leviana. Momento que o Sr. Ricardo pede que seja registrado na ata que a Sra. Michele falou a palavra "leviana" para que seja visto o que será feito depois. Novamente com a palavra a Sra. Michele informa que está questionando, pois quer a melhoria do local onde mora, e que se sentiu ofendida, ameaçada quando foi dito "que será visto depois". Ato contínuo, alguns associados presentes se sentiram sensibilizados com a Sra. Michele, não concordando com a fala do Sr. Ricardo, pois deixou a situação muito chata, não podendo acontecer isso na associação. Na sequência o Sr. Ricardo se desculpou com a Sra. Michele, e informou que também se sentiu ofendido pela fala da Sra. Michele, que na sequência também se desculpou com o Sr. Ricardo, dizendo que talvez pode ter usado a palavra errada, mas que está apenas questionando o que não está lhe atendendo. Com a palavra Sr. Fábio Volpe, solicita mais um microfone na mesa, pois nesses casos como Presidente da Assembleia poderá interceder para a deliberação caminhar mais tranquila. Dando continuidade, com a palavra Sr. Alcedir (R14), solicitou que nas apresentações do Jurídico, que sejam apresentadas todas as despesas que a associação paga dos processos de cobrança. Respondido pelo Sr. Koppány, Tesoureiro da Associação, que haverá slide detalhado a seguir e será apresentado no momento oportuno nesta assembleia. Com a palavra Sra. Tais (G06), comentou que no seu entendimento, essa questão da auditoria da Calemas, seria apresentado nesta assembleia, e sobre a Vivo, falou que tem conhecimento que tem fibra da Vivo passando na frente do condomínio, e questionou o que a associação está fazendo para ter um provedor de estrutura dentro da associação? Se foi feito algum contato com a Vivo. E respondido pelo Sr. Koppány, que internet é um assunto que incomoda a todos, e sobre a Vivo prestar serviços na associação, esclarece que já solicitou para a Sky, Vivo, Net, já deixou o CEP da associação cadastrado em todos os provedores.

como interessado no serviço deles, porém sempre tem a resposta que não há cobertura para a região, e na sequência solicita a Sra. Tais que se foi contato que ela fez foi aberto a possibilidade de contratação do serviço na associação, recomenda que seja feita a contratação, por que através de uma contratação virão as demais. E esclareceu que a Associação não internaliza provedores, vez que os provedores de internet, TV e telefonia não têm nenhum tipo de submissão ou gerência por parte da administração da Vale do Lago, isso é tudo gerenciado por eles, não há interferência externa. Na sequência a Sra. Tais questiona, como que se abre esse processo junto aos provedores, vez que eles entendem que tem fibra passando aqui, mas não tem fibra deles passando na associação, e a partir do momento que não temos mais contrato de exclusividade e até a Mega Fox está entrando na associação, qual foi o contato que a associação fez com a Vivo e quais os caminhos que estão tentando, por que esses provedores acham que não tem fibra passando na associação. Respondido pelo Koppany que o fato da fibra passar pela Vale do Lago, a empresa internaliza o serviço, e assegura a informação, vez que já realizou contato no passado, mas não teve nenhum tipo de incentivo por parte deles em prestar serviço na associação. Momento que a Sra. Tais, informa que teve reposta da Vivo na semana passada. Sendo sugerido então pelo Sr. Koppany que como ela teve uma reposta positiva deve realizar a contratação. E por fim esclarece que, para contribuir com os interesses sociais dessas empresas o contato com elas sempre é feito em conjunto dos residenciais vizinha Vale Verde e Dacha, para que eles possam ver que serão vários associados assinantes, fazendo com que sintam que o mercado está atrativo para eles. Com a palavra sr. Ricardo, lembra que tinham um contrato de exclusividade com a Calemas, que gostaria de ter cumprido até o final, mas entenderam que no final do ano, foi solicitado a Calemas a antecipação dessa exclusividade e houve boa vontade por parte deles. E a partir daí, esclarece que as ruas da associação são públicas e desta forma, a CPFL, SAAE, caminhão de coleta de lixo, Correios, Polícia e Bombeiros, podem entrar e prestar serviços, e informou que a Mega Fox veio e informou que teria interesse em cabear todo a associação, e a Vale do Lago não tem como impedir. Comentou ainda que receberam uma notificação de uma empresa chamada Plug Telecom, informando que eles também querem fazer o cabeamento, e também não terão como impedir. Ressaltando que quando existia o contrato de exclusividade, eles tinham o controle disso. E no caso da Vivo, é preciso que alguém contrate o serviço, pra que eles venham até aqui e entendam se é vantagem passar o cabeamento deles. Por fim, esclarece que em breve terão outras empresas prestando serviços na associação e que isso é muito bom para a concorrência e melhoria dos serviços prestados. Neste momento, Sr. Koppany, fez uma checagem de som com o pessoal que participava pelo Zoom para confirmar se estavam ouvindo a assembleia e foi confirmado por alguns participantes de forma positiva. E na sequência complementou a última fala do Ricardo, informando que a utilização de poste da CPFL é de responsabilidade de cada provedor, devendo ser entregue na administração um documento isentando a associação de qualquer problema ou responsabilidade. Com a palavra o Sr. André (G10), solicitou estabelecer barreiras de entrada das empresas provedoras de internet: prestar assistência 24 horas por dia/7 dias por semana. De forma que os moradores não fiquem sem internet no final de semana inteiro. Ato continuo o Sr. Fábio Volpe solicitou que esses assuntos que divergem da ata da assembleia anterior, sejam comentados no item outros assuntos, senão a assembleia não irá continuar. Na sequência, a Sra. Priscila, Secretária da mesa, incomodada em conversa paralela com o Diretor Tesoureiro, Sr. Koppany, que estava igualmente na mesa dos trabalhos, solicitou sair da mesa, deixando assim de secretariar a Assembleia, para então participar da assembleia como associada, ficando



registrado que a Assembleia deveria prosseguir sem secretário (a). E mais uma vez o Sr. Presidente da Assembleia solicitou aos membros da Diretoria que seja mantido o nível e que todos fiquem tranquilos e serenos durante a realização da assembleia. Na sequência, com a palavra o Sr. Amadeu (L10), comentou que o serviço realizado de calçamento do lago ficou muito bom, e informa que verificando o contrato, o serviço que foi aprovado na AGE de 27/11/2021, o contrato foi assinado com data de 15/02/2021, ou seja, meses antes da realização da assembleia, questionando se houve algum equívoco. Foi respondido pelo Sr. Ricardo que provavelmente ocorreu um equívoco, vez que os contratos da Vale do Lago, seguem um *template*, e a data não foi alterada, sendo o correto 15/02/2022. Com a palavra Sr. Koppány, esclareceu que foram realizadas diversas cotações, apresentaram os orçamentos em assembleias, após a aprovação retomaram o contato com a empresas que apresentaram os orçamentos e depois de várias reuniões foi fechado o serviço, ressaltando que todo esse processo aconteceu após a realização da assembleia. Sr. Amadeu, questiona na sequência se os contratos não passam por revisão do Departamento Jurídico e do Conselho Fiscal. Foi respondido pelo Sr. Ricardo que foram realizadas várias reuniões com o Conselho e que todos os contratos passam pelo jurídico e que nesse infelizmente, não passou, mas que existem registro de e-mail de todo esse processo. Sr. Amadeu comenta que a única preocupação é de não ter os mesmos problemas que estão tendo com a Calemas. Na sequência informa também que no contrato o serviço está descrito como jardinagem. Respondido pelo Sr. Koppány que é o contrato da jardinagem que deve ter sido utilizado como modelo. Sr. Amadeu questiona também se será feito infraestrutura dos postes de energia e a tubulação de drenagem. Respondido pelo Koppány, que os escopos das caixas de contenção de água pluvial serão feitos, e a parte de poste, esclareceu que irão tomar uma decisão de qual prestador realizará esse serviço. Então, solicitou que seja dada atenção aos contratos, no que tange, aos valores e serviços contratados e que seja submetido a análise do conselho antes de ser assinado. Por fim, questionou sobre o projeto da portaria, se o escopo será submetido à aprovação dos associados., e respondido pelo Ricardo, que o escopo foi apresentado na última assembleia, e que também estão criando comissões de associados para ajudar nesse projeto, e que o projeto final será aprovado em assembleia. Por derradeiro, o Sr. Ricardo, sugeriu que seja aprovado o conteúdo da ata anterior e que a Diretoria terá o compromisso que trazer em assembleia extraordinária todas as questões apontadas pelo associado Rodrigo Rollo (K11). Por fim restou aprovada a ata, com as ressalvas apresentadas pelos associados, e que a Diretoria, na próxima AGE deverá apresentar os detalhes a respeito dos assuntos questionados.

**2. Aprovação do Relatório Anual de Atividade, Balanço Geral do exercício anterior e Prestação de Contas da Diretoria Executiva (aprovação das Contas do Exercício de 2021) e Prestação de Contas das Manutenções Extraordinárias do exercício de 2021:** Com a palavra Sr. Ricardo Cavaliari, informou que como de praxe foram realizadas reuniões com o Conselho Fiscal para apresentação das contas do exercício de 2021, bem como que o relatório de prestação de contas foi enviado antecipadamente por e-mail aos associados para análise. Confirmado ainda que as pastas documentais/contábeis de 2021 estão todas conferidas e assinadas pelos membros do Conselho. Na sequência, foi apresentado através de slides o demonstrativo financeiro de 2021, iniciando pelas despesas ordinárias, sendo o total das despesas do exercício de R\$1.681.483,36, sendo Folha de Pagamentos e Encargos: R\$129.093,85, Segurança e Controle de Acesso: R\$866.247,03, Consumo de Serviços: R\$39.608,97, Administrativo: R\$60.380,81, Jurídico: R\$58.505,18, Manutenção e Conservação: R\$410.468,09, Impostos:

R\$19.092,26, Seguros: R\$3.036,26, Despesas Bancárias: R\$12.473,54 e Plano de Ação/Projetos (Assembleias): R\$82.577,37. Ato contínuo, apresentou os saldos iniciais e finais de cada conta, começando pela Conta Ordinária, que iniciou aos 01/01/2021 com R\$211.640,27 e finalizou aos 31/12/2021 com R\$210.868,25; Conta Segurança, iniciou aos 01/01/2021 com R\$113.976,29 e finalizou aos 31/12/2021 com R\$84.078,48; Caixa Administração, iniciou aos 01/01/2021 com R\$279,85 e finalizou aos 31/12/2021 com R\$225,02; Fundo Projetos, iniciou aos 01/01/2021 com R\$8.758,28 e finalizou aos 31/12/2021 com R\$16.704,40; Fundo de Reserva, iniciou aos 01/01/2021 com R\$6.000,00 e finalizou aos 31/12/2021 com R\$12.000,00; Conta Merc. Engenfort 03/2020, iniciou aos 01/01/2021 com R\$23.863,31 e finalizou aos 31/12/2021 com R\$24.912,13; Conta Obra Muro U04/05, iniciou aos 01/01/2021 negativa (R\$2.150,42) e finalizou aos 31/12/2021 com R\$0,00 (zerada), sendo encerrada essa conta no exercício; Conta Controle Proliferação de Gato, iniciou aos 01/01/2021 com R\$0,00 (zerada) e finalizou aos 31/12/2021 com R\$132,61 e; Conta Loja Conveniência, iniciou aos 01/01/2021 com R\$0,00 (zerada), finalizou aos 31/12/2021 negativa (R\$4.372,94). Em seguida, apresentou o Previsto x Realizado das despesas e receitas do exercício de 2021, sendo que o total de despesas previstas foi de R\$1.532.436,00 e o realizado R\$1.598.905,99, e o total de receitas previstas de R\$1.579.630,92 e o realizado R\$1.699.814,57, conforme demonstração abaixo:

**DESPESAS: PREVISTO X REALIZADO**  
 Janeiro a Dezembro / 2021

Título registrado sob nº  
 - 9229  
 1º Oficial de Registro de Pessoa Jurídica de Sorocaba/SP

DESPESAS - PREVISTO X REALIZADO

ORDINÁRIA	PREVISTO	REALIZADO	VARIACÃO
Fórmula de Pagamentos e Encargos	R\$ 144.477,80	R\$ 129.093,86	(15.383,73)
Segurança e Controle de Acesso	R\$ 846.238,54	R\$ 846.247,03	R\$ 18.008,19
Consulta de Serviços	R\$ 30.340,00	R\$ 30.039,97	R\$ 3.248,97
Administrativo e Social	R\$ 22.200,00	R\$ 69.300,81	R\$ 8.180,81
Jurídica	R\$ 26.472,00	R\$ 58.505,18	R\$ 32.033,18
Manutenção e Conservação	R\$ 393.537,12	R\$ 410.448,01	R\$ 16.910,89
Impostos	R\$ 15.510,44	R\$ 19.092,26	R\$ 3.581,82
Seguros	R\$ 3.036,26	R\$ 3.036,26	(4.462,74)
Taxas Bancárias	R\$ 13.140,00	R\$ 12.473,54	(666,46)
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.532.436,00</b>	<b>R\$ 1.598.905,99</b>	<b>R\$ 66.469,99</b>
Média mês:	R\$ 127.703,00	R\$ 133.242,17	

**RECEITAS: PREVISTO X REALIZADO**  
 Janeiro a Dezembro / 2021

RECEITAS - PREVISTO X REALIZADO

ORDINÁRIA	PREVISTO	REALIZADO	VARIACÃO
Contribuição Associativa	R\$ 1.209.203,56	R\$ 1.305.338,99	R\$ 76.135,43
Imposta dos Lotes	R\$ 91.320,00	R\$ 91.891,43	(478,57)
Acordos Extrajudiciais e Judiciais	R\$ 112.107,38	R\$ 255.815,24	R\$ 143.707,86
Fluxo Receitas Jurídicas	R\$ 108.000,00	R\$ -	(108.000,00)
Outras Receitas	R\$ 9.000,00	R\$ -	(9.000,00)
Rembolsos	R\$ -	R\$ 2.216,00	R\$ 2.216,00
Instituição do Regimento Interno	R\$ -	R\$ 279,00	R\$ 279,00
Taxa de Engenharia	R\$ -	R\$ 3.045,00	R\$ 3.045,00
Reembolso/Resarcimento	R\$ -	R\$ 2.446,27	R\$ 2.446,27
Reserva Saldo de Festas	R\$ -	R\$ 3.810,00	R\$ 3.810,00
Multa e Juros	R\$ -	R\$ 7.072,64	R\$ 7.072,64
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.579.630,92</b>	<b>R\$ 1.699.814,57</b>	<b>R\$ 120.183,65</b>
Média mês:	R\$ 131.635,91	R\$ 141.651,21	

*[Assinatura]*

Dando continuidade neste item, o Sr. Ricardo Cavaliere apresentou através de slides a prestação de contas dos projetos realizados no exercício de 2021, conforme segue:

## PREVISTO X REALIZADO - PROJETOS

Janeiro a Dezembro / 2021

DESPESAS - PREVISTO X REALIZADO			
PLANO DE AÇÃO/PROJETOS/ASSEMBLEIAS	PREVISTO	REALIZADO	
Salvamento Teoria	R\$ 44.000,00	R\$ 45.970,24	
Smalização Quadras e Lajes	R\$ 14.058,39	R\$ 14.058,39	
Iluminação	R\$ 8.738,39	R\$ 8.738,39	
Telhado Arm / Sociais	R\$ 3.137,33	R\$ 3.137,33	
Pista de Caminhada Lago	R\$ 120.000,00	R\$ 8.670,00	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 191.934,13</b>	<b>R\$ 82.577,37</b>	

EXTRAORDINÁRIAS	RECEITAS	DESPESAS	
Segurança	R\$ 12.311,41	R\$ 42.209,22	
Conta Administração	R\$ 3.249,85	R\$ 3.304,88	
Controle Proliferação de Gatos	R\$ 1.760,57	R\$ 1.627,98	
Lota Conveniência	R\$	R\$ 4.372,94	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 17.321,83</b>	<b>R\$ 51.514,92</b>	

Título registrado sob nº  
- 92291  
1º Oficial da Região de Pessoa  
Jurídica de Sorocaba/SP

Findada a apresentação das contas, o Sr. Marcelo (L12), questionou se há preocupação de deixar um saldo bom para a próxima Diretoria, e respondeu que o saldo de segurança em conta ordinária é de R\$120.000,00. O Sr. Amadeu (L10), questionou se há garantias de contar com a receita de inadimplência e o quanto se espera receber, e foi respondido pelo Sr. Ricardo que é possível contar com a receita de inadimplência, vez que há um trabalho do jurídico para isso, e que na próxima pauta será apresentado a previsão dessa receita. O Sr. Amadeu, continuou comentando que quando foi conselheiro fiscal questionou nos livros a existência de inventário do patrimônio/ativos da associação, e na ocasião recebeu a resposta pelo Sr. Edmar que existia e que estaria disponível na associação para consulta, porém, logo após foi informado que a resposta foi equivocada. Na oportunidade, questionou novamente a existência de inventário, e foi respondido que o Sr. Edmar se equivocou na sua resposta, sendo que o que existe na associação é uma listagem de alguns utensílios. O Sr. Rodrigo Rollo, questionou quem é o responsável por responder as observações anotadas pelo Conselho nas pastas, vez que quando era membro Conselho fez alguns apontamentos nas pastas, e quando verificado na semana passada não havia sido respondida. Sr. Koppány, respondeu que primeiramente quem recebe e assina a Pasta Documental é o Diretor Presidente da Associação, e na sequência os Conselheiros, para que todos possam analisar e fazer seus apontamentos, e por último o Diretor Tesoureiro que verifica todos os apontamentos feitos para respondê-los na própria pasta ou num documento a parte quando a resposta não cabe na pasta. Confirma estarem todas as pastas de 2021 respondidas e que estão a disposição de qualquer associado, ressaltando que quem retira os livros da associação são os membros da Diretoria e Conselheiros, sendo que os associados podem consultar as pastas na administração. Neste momento foi informado que os associados participando da Assembleia Virtual não estavam conseguindo ouvir, e então o microfone da mesa foi substituído e após testes confirmaram que estava tudo ok, sendo solicitado que fosse repetida a fala do Sr. Amadeu (L10), o que foi feito por ele mesmo. Com a palavra Sr. Fábio Volpe (L14), comentou que solicitou na última AGO uma lista de valores efetivos dos acordos que a associação tem para receber, e que foi respondido que por intermédio do departamento jurídico não poderiam enviar essa lista. Na oportunidade solicita novamente que referida lista seja apresentada.



ação por ação, não sendo necessário informar qual associado/quadra e lote se trata. Respondido pelo Sr. Ricardo que a Diretoria tem que seguir as Leis e com a LGPD não podem enviar essa informação, mas que foi informado que foi criada uma pasta na administração com esses relatórios sem a informação de nome/quadra e lote para consulta, e ainda que na pasta documental tem a relação de inadimplência para consulta por todos. Na sequência, um associado pede a palavra e informa que a Diretoria deve rever a forma de cobrar as multas, vez que pesquisou e já teve decisão judicial onde a multa deve ser separada da taxa de contribuição mensal, mas todas as multas são cobradas no mesmo boleto, e respondido pelo Sr. Ricardo que isso não é uma decisão da Diretoria, mas dos associados, vez que fora aprovado em assembleia anos atrás, que a cobrança de multa seja enviada no mesmo boleto da taxa de contribuição associativa, e o associado que se sentir penalizado tem que procurar a justiça. Com a palavra Sra. Salete Volpe (I14), comentou que foi registrado um morador usando serviços de funcionário da associação na sua residência, e questionou quais foram as providências realizadas sobre esse assunto, e se esse morador foi notificado ou penalizado. O Sr. Ricardo, informou que o grupo de WhatsApp não é meio oficial para apresentar denúncias e que até o momento não foi apresentado de maneira oficial referida denúncia e os registros fotográficos na administração. Continua falando que o caso em referência é sobre sua própria pessoa, e que foi tirado foto quando o Sr. Margione (funcionário da associação) foi até a sua residência para falar com um prestador de serviço que também presta serviço para associação, mas que na oportunidade prestava serviço particular para reparo de um vazamento urgente que ocorreu na sua residência. Disse ainda, que os prestadores de serviços não são exclusivos da associação, e quando necessário qualquer associado pode contratar seus serviços. Então, o Sr. Ricardo conclui que deve ser registrada a denúncia por e-mail na administração para posteriores providências, e se constatado os fatos, pagaria a multa sem problema algum. Neste momento o associado que fez o registro fotográfico se identificou, Sr. Celso (T02) e informou na oportunidade, o Margione foi buscar o prestador de serviço para rebaixar o cano na casa do Ricardo, e que não era vazamento. Neste momento uma associada questionou porque o morador não foi conversar com o próprio Ricardo quando dos fatos, visto que são vizinhos. Com a palavra Sr. Antonio Marmo (R08), informa que o Estatuto não prevê punições, o que prevê é o Regimento, só que o Regimento diz que da decisão do Conselho Fiscal não cabe recurso, mas no Estatuto Social no artigo 16º, diz que compete a assembleia geral extraordinária deliberar sobre todo e qualquer assunto de interesse da sociedade, e especialmente sobre apreciar ou modificar, total ou parcialmente as deliberações do Conselho Fiscal Consultivo e da Diretoria Executiva, e então pergunta o que vale mais o Estatuto ou o Regimento? Conclui que no caso de um associado que se sentir injustiçado por uma multa mantida pelo Conselho, pode sim, requerer a assembleia geral extraordinária que delibere sobre o assunto. Com a palavra Sra. Tais (G06) comenta que sempre registrou as ocorrências da forma correta, mas que deve ser melhorado o procedimento de multa, treinamento dos seguranças e flexibilização com o tempo de entrada na associação, devendo ainda melhorar a comunicação. Sr. Koppany comenta que a melhoria com a Segurança é um trabalho contínuo, e que se reúnem regularmente com o supervisor da equipe para levar as ocorrências/reclamações levadas pelos associados. Por fim, a aprovação do Relatório Anual de Atividade, Balanço Geral do exercício anterior e Prestação de Contas da Diretoria Executiva (aprovação das Contas do Exercício de 2021) e Prestação de Contas das Manutenções Extraordinárias do exercício de 2021 foram colocadas em

votação e após apuração dos votos, restou APROVADA por 21 votos (SIM), 14 votos (NÃO), e 01 (ABSTENÇÃO), sendo registrado 04 votos invalidados por inadimplência;  
**3. Apreciação para aprovação do Orçamento Anual e aprovação da Contribuição Associativa Mensal para o exercício de 2022:** Com a palavra Sr. Ricardo, informou que um dia antes da realização da assembleia, foi enviado por e-mail a todos os associados, a Previsão Orçamentária para o exercício de 2022. Na sequência apresentou a previsão (projeção) das despesas do exercício de 2022, sendo o valor total previsto para as despesas ordinárias mensais em R\$138.514,36, conforme tabela abaixo.

<b>PREVISÃO DE DESPESAS</b>	
1. Folha de Pagamentos e Encargos - Administração	R\$ 11.744,00
2. Segurança e Controle de Acesso	R\$ 74.764,58
3. Consumo	R\$ 5.020,00
4. Administrativo e Social	R\$ 5.036,00
5. Jurídico	R\$ 2.415,00
6. Manutenção e Conservação	R\$ 35.440,80
7. Impostos	R\$ 1.721,76
8. Seguro	R\$ 237,22
9. Tarifas Bancárias	R\$ 1.135,00
10. Fundo Projetos e Fundo de Reserva	R\$ 1.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 138.514,36</b>

Titulo registrado sob nº  
- 922915  
1º Oficial de Registro de Pessoas  
Jurídicas de Sorocaba/SP

Na sequência, informa que o valor previsto para arrecadação dividido pela área total dos lotes passível de cobrança, 224.504,98 m<sup>2</sup>, resulta num valor de taxa de contribuição associativa de aproximadamente R\$0,62/m<sup>2</sup> (sessenta e dois centavos por metro quadrado), porém a proposta da Diretoria é reajustar a taxa para R\$0,60/m<sup>2</sup> (sessenta centavos por metro quadrado), perfazendo uma receita de R\$134.702,99. Em seguida, apresenta a previsão (projeção) de Receitas mensais para 2022, conforme demonstra a tabela abaixo:

<b>PREVISÃO DE RECEITAS</b>	
1. Contribuição Associativa (15% inad.)	R\$ 114.497,54
2. Limpeza de Lotes (25% inad.)	R\$ 6.830,84
3. Acordos Extrajudiciais/Judicial (firmados)	R\$ 1.600,00
4. Plano de Receitas Jurídica (inadimplência)	R\$ 16.600,00
5. Outras Receitas (Salão/Multas/Tx. Eng.)	R\$ 1.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$140.528,38</b>

Por fim, registra que o valor máximo para recebimento de Taxa de Contribuição Associativa é de R\$134.702,99 e de Limpeza de Lote R\$9.107,78. Na sequência, coloca a aprovação e esclarecimentos os valores apresentados:

Previsão Receitas	Previsão Despesas	Nota Tx Associativa
R\$ 140.528,37	R\$ 138.514,36	R\$ 0,60/m <sup>2</sup>

Com a palavra, Sr. Alessandro (R13), comentou sobre a necessidade de manutenções constantes, ressaltando a necessidade de manutenção do lago 2, no que tange a execução de barragem do lago, assunto que já foi pontuado para a Diretoria anterior





e que a gestão da atual está chegando ao fim e ainda nada foi feito. Respondido pelo Ricardo que poderá responder isso no próximo tópico (outros assuntos), vez que é uma despesa extraordinária, não tendo como projetar esta despesa no orçamento ordinário, devendo, para realização desse serviço ser aprovado taxa extra, vez que será uma obra de alto valor. Com a palavra, Sra. Cristina, comentou sobre a segurança, que hoje é a maior despesa da associação, e que não se sente segura na Vale do Lago, que os rondas não fazem a ronda completa passando por todas as ruas, passam somente nos pontos onde fazem o registro, solicitando assim, que sejam realizados investimentos em novas tecnologias mais eficazes para contribuir com a segurança. O Sr. Robledo (P10), comenta que sente saudade do tempo que o Sr. Claudio era presidente, pois os seguranças eram mais eficazes, tiravam o capacete para falar com os associados, falavam com os associados, faziam ronda verificando se estava tudo bem no interior das residências, devendo ser consultado quem tem expertise no assunto para melhorar a segurança da associação, ressaltando que na Vale do Lago existem profissionais de várias áreas que estão dispostos a colaborar sem custo algum, e não são ouvidos. Com a palavra o Ricardo, informou que abrirá uma agenda para os associados interessados conhecerem como funciona o CCO, a portaria e a vigilância, pois como associado, não tem como "imaginar" como tudo o que acontece. Confirma que as câmeras são monitoradas todos os dias, que são feitos check list diários das câmeras para verificar o funcionamento das câmeras, as cercas elétricas etc. Com a palavra a Sra. Michele (M09), comentou sobre esse assunto da segurança, e que um segurança da associação liberou a entrada do piscineiro na sua residência apenas com a autorização do seu filho de 9 anos, sem fazer contato com ela, sendo uma falha do pessoal de segurança. Ricardo falou que essas ocorrências devem ser comunicadas a Diretoria para que possam ser corrigidas. A Sra. Michele (M09) comenta sobre as entregas noturnas, vez que precisam sair fora da associação para receber a encomenda, e acabam ficando minutos do lado de fora, e isso acaba prejudicando a segurança dos associados e a da própria associação. O Sr. Ricardo informou que em 2014 foi criada uma comissão de segurança que elaborou um plano diretor de segurança e devemos seguir conforme aprovado em assembleia. Comenta que os assuntos apontados serão pauta de reunião com a empresa GPS. E sobre as entregas para não sair para fora da associação, recordou que foram confeccionados passa pizza no portão para receber as encomendas. Na sequência, uma associada presente questionou qual é a alçada dos vigilantes, vez que os vigilantes se implicam até com o lixo que ela deixa para fora. Sr. Ricardo, informa que como não se tem como ter olhos em todos os lugares, quando os vigilantes observam alguma irregularidade informam a administração. Na sequência o Sr. Ricardo solicita que seja avançado para a votação, vez que o presidente da assembleia precisa se ausentar. Com a palavra Sr. Fábio Volpe informa que, como associado presente, não aprova a previsão orçamentária vez que a previsão de despesas de 2022 é menor que a de 2021. Na sequência, a Sra. Salete Volpe (L14) comenta do curto prazo de envio da previsão orçamentária, que não deu tempo de analisarem antes, vez que foi enviado com menos de 24 horas da realização da assembleia. Ainda, questionou sobre a qualidade do som para os participantes da assembleia pelo Zoom, vez que desde a última assembleia já estava previsto que esta assembleia fosse realizada de forma Híbrida, onde alguns dos participantes não tiverem a oportunidade de fazer suas considerações por conta do som. Com a palavra a Sra. Tais (G06) também comentou que fica muito difícil aprovar o orçamento para 2022 sem analisar com mais tempo o relatório. Comenta também sobre a manutenção do lago, que talvez esse tipo de manutenção pudesse estar na previsão orçamentária como prioridade, concluindo que na próxima assembleia

deverá ter um critério maior com o prazo para disponibilização desses dados. Com a palavra Sr. Fábio Volpe (L14), comentou que acredita que a Diretoria, obviamente, para as próximas assembleia vai resolver essa questão do áudio, que sabe que algumas vezes a tecnologia não colabora e que a internet da associação também não contribui muito, acabando tendo os seus contextos. Com a palavra o Sr. Ricardo comenta que é uma inovação desta diretoria enviar antecipadamente os relatórios, e que se espera que isso se perpetue nas próximas gestões, e que nas anteriores nunca foram enviados os relatórios para análise antecipadamente, sendo apresentado tudo no decorrer da assembleia, que estão procurando melhorar isso, e que na medida do possível serão mais assertivos para encaminhamento de forma antecipada. Ao sugerirem retornar para a votação, novamente foi falado sobre a necessidade de manutenção do lago. O Sr. Ricardo comentou que o lago não é todo da Vale do Lago, e que tem uma parte que é da fazenda e o Sr. Thomas proprietário da fazenda não aceita que seja mexido e que também 1/3 do lago é do Residencial Dacha, desta forma a Vale do Lago não pode assumir sozinha essa manutenção. Por fim, sugere que seja criada uma comissão para conversar com o Sr. Thomas, para tentar chegar a um acordo. Com a palavra o Sr. Luiz (L05), comentou que o Sr. Fernando, mudou o posicionamento do lago, e na sua gestão o Sr. Thomas entrou com uma ação contra a associação alegando que a barragem iria se romper, que inundaria a fazenda dele e mataria seu gado, e ele processaria a associação por isso. Esclarece que tentaram corrigir, mas não é simplesmente contratar uma empresa e realizar o serviço. Lembrou que na época entrou com processo e que na gestão do Sr. Celso foi feito o projeto, mas o Sr. Thomas desde o início nunca quis participar. Com a palavra o Sr. Wellington (N07) contribui informando que o lago 2 deve ter mais ou menos 200.000 m<sup>3</sup> de água, e se esse lago tiver mais 50.000 m<sup>3</sup> quando ocorrer um temporal, não devem gastar dinheiro com barragens, e que no seu entendimento devem ser utilizados equipamentos para bombear a água e com o uso de mangote jogar a água onde foi indicado pelo engenheiro. Ato contínuo, os associados presentes foram chamados individualmente para dar o seu voto, e após a apuração a aprovação do Orçamento Anual e aprovação da Contribuição Associativa Mensal para o exercício de 2022, restou APROVADO por 16 votos (SIM), 15 votos (NÃO), 0 (zero) ABSTENÇÕES e 3 votos foram invalidados por inadimplência. Com a palavra o Sr. Fábio Volpe solicita que todos os questionamentos realizados pelos associados, sejam respondidos até a próxima assembleia. E na sequência informa que devido a um compromisso particular precisará se ausentar da assembleia e deixar a presidência da mesa, e esclareceu que consultou a representante da Del Rios Administradora, Srta. Bruna, que lhe informou que a próxima pauta seria outros assuntos, e não haveria votação, apenas sugestões e/ou comentários diversos. Comenta ainda que o Nuno (responsável pela locação dos equipamentos de som) foi conversar com ele, explicando a questão do som, para o pessoal participando de forma virtual, que realmente tem uma questão técnica envolvida, principalmente para as pessoas que falavam muito baixo no microfone, mas obviamente e com certeza, ele conhece o Nuno, pois já teve oportunidade de trabalhar com o mesmo, que fará o possível para que na próxima assembleia isto esteja resolvido; **4. Outros Assuntos de Interesse da Sociedade:** Neste item foi comentado o que segue; **a)** o Sr. Ricardo comentou que em dezembro terá eleição para a próxima Diretoria, e que os interessados devem se candidatar; **b)** O Sr. Ricardo esclareceu que o Portal Vale do Lago tem como intuito centralizar as informações, comunicados e outros na Vale do Lago. Disse ainda que, atualmente isso já é feito pela Del Rios Administradora com muita eficiência em sua própria plataforma, contudo se algum dia não mais prestarem serviços para a Vale do Lago, ficaremos na

mao e que nesse portal terá a área do associado e a área institucional com o intuito de valorizar a associação. Na sequência, o Portal Vale do Lago foi apresentado e explicado pelo Sr. Wallace, da empresa Rede 3D. O Sr. Alessandro (R13) comentou que tem como hobby observar árvores e registrar diferentes espécies, questionando se no portal terá um local para divulgar essas fotos, e foi informado que sim. A Sra. Tais (G06), questionou se terá uma área específica para registrar chamados para a administração, e também respondeu que sim; c) O Sr. Kóppany informou que ao final da assembleia na Loja Conveniência terá uma degustação de vinho para promover encontro entre os associados. E nada mais a tratar, deu-se por encerrada a assembleia as 12h30m, cuja ata segue assinada pelo Presidente da Assembleia e Presidente da Associação, para envio ao registro e posteriormente arquivo em pasta própria.



Fábio Volpe  
Presidente da Assembleia



Ricardo Marcelo Barbosa Cavaliere  
Presidente da Associação

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabela: Sofia Nobrega Reato  
Av. Barão de Tatuí, nº 970 - CEP: 18033-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 3331-1000

Verificado este documento SEM valor econômico, por semelhança com  
firmado(s) por RICARDO MARCELO BARBOSA CAVALIERE(220408). Dow. fe.  
Por ato nº 7.43, de 28/07/2022, do Tabelião de Notas.

JUSSARA DOMINGUES RIBEIRO  
Esp. Reg. nº 58498855040509491147404095 - Tabelião nº 7.43  
28/07/2022 - 13:10:04 - Telefone: 880.57328.



FIRMA  
S11136AA0M7328

TABELIAO DE NOTAS  
SOROCABA-SP  
Jussara Domingues Ribeiro  
ESCREVENTE

1º OFICIAL DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA DE SOROCABA

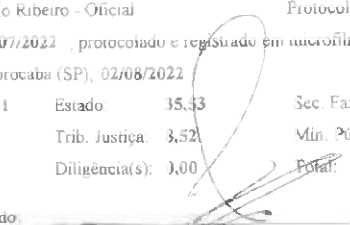
Rua Osvaldo de Jesus, 43, Alto da Boa Vista - Fone: (15) 3331-7500

Carlos Andre Ordono Ribeiro - Oficial Protocolo nº: 92291

Apresentado em 28/07/2022, protocolado e registrado em microfilme sob número de ordem 92291 Sorocaba (SP), 02/08/2022

Emolumentos:	124,71	Estado:	35,33	Sec. Faz.:	14,37
Reg. Civil:	6,62	Trib. Justiça:	3,52	Mín. Público:	6,03
ISS:	2,50	Diligência(s):	0,00	Total:	208,28

Escrevente Autorizado:



1º OFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DE SOROCABA  
Fernando Cesar N. de Souza  
Escrevente Autorizado