

2/15


ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS DO LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL CASTANHEIRA – CNPJ: 10.501.995/0001-28 - REALIZADA NO DIA 19 DE OUTUBRO DE 2013.

Aos dezenove dias do mês de outubro do ano dois mil e treze, às oito horas e trinta minutos, em segunda convocação, nas dependências do auditório da Network Center, situado na Rua Francisco Ferreira Leão, 339 - Vila Leão – Sorocaba/SP. reuniram-se os associados, por si ou por seus procuradores, devidamente credenciados e convocados, através de edital de convocação e cujas assinaturas constam da lista de presença, para discutir e deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **1-) Leitura e aprovação da ata anterior; 2-) Pendências da WF (empresa que está instalando os sistemas de segurança e controle de acesso). Aceitação do serviço ou não. Postura a ser tomada pela Associação; 3-) Asfalto do loteamento. Áreas de risco. Restrição ao trânsito de veículos pesados e sinalização emergencial; 4-) Apresentação dos trabalhos da Comissão constituída em 24/08/2013. Análise das propostas; 5-) Oitiva da posição dos empreendedores, previamente notificados; 6-) Comissão técnica. Redefinição do código de obras; 7-) Recuperação da portaria; 8-) Redefinição da taxa considerando as decisões tomadas; 9-) Outros assuntos.** O Sr. Ronaldo Dias Lopes Filho, Presidente do Conselho Fiscal Consultivo, faz a instalação da Assembleia. Proposto que a Sra. Raquel Leme Zaia Flatschart, presida os trabalhos, o que foi aceito por todos, ficando como secretário o Sr. Eliseu Martinez Munhoz, da Miliani Serviços. Dispensada a leitura do edital de convocação passou-se então diretamente a "ordem do dia": **1-) Leitura e aprovação da ata anterior:** Como uma cópia da redação da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de Agosto de 2013 foi enviada a todos os proprietários, sendo de conhecimento de todos os presentes, foi dispensada a sua leitura, sendo aprovada a sua redação sem ressalvas. Solicitada mudança na sequência da pauta passando-se diretamente para o item **3-) Asfalto do loteamento. Áreas de risco. Restrição ao trânsito de veículos pesados e sinalização emergencial:** Passada a palavra aos representantes da Paula Santos & CPF Eng. e Part. Ltda. O Sr. Fernando informa que estão sendo realizados os reparos no asfalto do loteamento pela própria empresa que executou o serviço de implantação, nos locais que foram indicados previamente pela diretoria da Associação. Explicou que, mesmo entendendo que nem todos os problemas são decorrentes da implantação do asfalto, todas as despesas desses reparos correrão por conta da Paula Santos & CPF, sem qualquer custo para a Associação. Segundo o mesmo o excesso de carga de caminhões agravou o problema. Os caminhões também danificaram as guias das ruas ao fazerem manobras. Em relação às áreas de risco informa que o muro na APP que faz divisa com a área institucional foi reconstruído no início deste ano também às expensas dos empreendedores. Quanto ao muro na APP que faz divisa com o condomínio Espanha informa que o mesmo foi edificado por esse condomínio. Esteve juntamente com a síndica daquele condomínio fazendo a verificação, existe o risco de queda desse muro caso não sejam tomadas providências imediatas para correção dos problemas. Colocou-se a disposição da síndica para executar a retirada do muro. A Sra. Raquel informa que embora o muro tenha sido

1


construído na APP sob os cuidados do Espanha, ao cair escorregará para a área sob a qual somos responsáveis. Avisa que já notificou a síndica do Espanha, a Polícia Florestal, a CETESB e a Defesa Civil e continuará tomando as providências necessárias para que o Espanha resolva o problema. No muro que faz divisa com o Clube União Recreativo estão sendo feitos os reforços necessários, igualmente com todos os custos bancados pela Paula Santos & CPF, sem custos para a Associação. Foram apresentadas fotos com os serviços que estão sendo realizados de construção de pilares e sapatas. Solicita que o piso na base dos muros devem ser mantidos sempre limpos e com grama. Continuando o uso da palavra o Sr. Fernando informa que após o término dos trabalhos que deverão ser concluídos até o final de outubro/13, caso não ocorram chuvas nesse período, irá gerar um relatório de avaliação e restrições de uso para ser oferecido para Associação. Quanto às restrições, especificamente quanto ao peso dos caminhões que terão acesso ao loteamento, o Sr. Fernando informa que sempre recomendou às administrações anteriores que não seja permitida a entrada de caminhões betoneira com carga superior a 4,0 m3 de concreto, ao ser questionado se este limite se aplica as ruas fora do loteamento, respondeu que está de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura. Após diversas manifestações, foi sugerido e aprovado que as restrições sejam baseadas nas limitações das normas que a Prefeitura Municipal de Sorocaba aplica nos bairros residenciais da cidade. **Sinalização emergencial das áreas de risco.** A Sra. Raquel, diretora presidente, solicita aprovação da Assembleia para aquisição ou locação de acessórios de sinalização viária das áreas de risco. Colocado em votação, foi aprovada a aquisição ou locação de acessórios necessários para a sinalização viária das áreas de risco. **4-) Apresentação dos trabalhos da Comissão constituída em 24/08/2013. Análise das propostas:** Passada a palavra ao Sr. Luiz Antonio Barbosa, lote 03, quadra A, que faz apresentação do relatório dos trabalhos da Comissão constituída em 24/08/2013. **Asfalto e construção civil:** foram analisados uma série de aspectos de responsabilidade partindo-se da origem do empreendimento. O prazo de 05 anos passou a vigorar a partir de 27/07/2008 decorridos os 05 anos existe um prazo de 03 anos para que seja realizada a cobrança de eventuais reembolsos por problemas de execução da infraestrutura do loteamento. **A.P.P:** quando é construído um loteamento a área da A.P.P. é considerada área restrita. Foi assinado pelos loteadores um termo de compromisso em que os mesmos se comprometeram a manter a conservação das áreas degradadas. Em agosto de 2008 quando foi criada a Associação os trabalhos de recuperação da A.P.P. não haviam sido executados e concluídos. Os custos de recuperação da área da A.P.P. são de responsabilidade dos loteadores. Solicita a palavra o Sr. José Francisco, falando em nome dos loteadores informa que, em relação a esse assunto, há necessidade de se apurar realmente qual o valor de responsabilidade dos loteadores. Solicita que sejam enviados relatórios das despesas para análise. Foi definido um prazo de 30 (trinta) dias a contar do envio dos relatórios para solução dessa questão. **Reembolso de despesas em relação a área reservada dos loteadores ao lado da A.P.P:** A comissão entende que a área reservada dos loteadores por se encontrar dentro do perímetro fechado do loteamento, fazendo divisa interna com a área da A.P.P. utiliza a estrutura de segurança do loteamento para defesa dessa área sendo de responsabilidade dos loteadores o

reembolso parcial de despesas de segurança. O Sr. José Francisco informa que essa área não faz parte do loteamento tendo matrícula própria junto ao cartório de registro de imóveis. Está sendo protocolado junto a CETESB de solicitação de isolamento dessa área por fazer parte de divisa com a A.P.P. Os loteadores não reconhecem nenhum valor a ser reembolsada a Associação em relação a essa área. Ressalta que esse assunto é definitivo deixando a Associação a vontade para tomar as providências que julgue necessárias. Os loteadores estão negociando com a Diretoria da Associação para solução das pendências existentes, lamenta posições individuais e pessoais dissonantes dos membros da Diretoria da Associação. **Lote A-01:** Para que seja possível a desassociação desse lote faz-se necessária aprovação em assembleia específica com um quorum qualificado de 2/3 dos proprietários atuais. Deverá ser levado em consideração o impacto financeiro que esse desmembramento irá causar com um aumento no valor das taxas associativas aos demais proprietários. O inteiro teor do relatório será disponibilizado a todos que estiverem com seus endereços de e-mail atualizados na administradora Miliani.

5-) Oitiva da posição dos empreendedores, previamente notificados: A posição dos loteadores foi manifestada no 4º item quando da apresentação do relatório da Comissão constituída em 24/08/2013. Voltou-se então ao item **2-) Pendências da WF (empresa que está instalando os sistemas de segurança e controle de acesso). Aceitação do serviço ou não. Postura a ser tomada pela Associação:** Fazendo uso da palavra a Sra. Raquel faz a exposição desse assunto – **Problemas iniciais:** O Sr. Willian tinha um processo em seu nome; ele não é o proprietário da WF que está em nome de sua cunhada; foi tomada a precaução de vincular o pagamento à entrega; após a assinatura a WF propõe a mudança do cabo comum para blindado com acréscimo no orçamento inicial de R\$15.000,00 que foi aceito pela Associação; ao constar que o cabo instalado não era blindado a Raquel, então presidente na época, convoca toda a administração e a empresa para rescindir o contrato, houve apenas um voto a favor para essa providência; após negociação com a WF ficou acordado que a Associação não pagará nada além do orçamento inicial pelo cabo instalado, embora seja um pouco melhor do que o contratado. **Problemas na contratação:** O profissional de T.I. contratado para assessoria, deixou a desejar; o contrato não prevê a entrega do projeto executivo, manual de operação e manutenção preventiva; o funcionamento dos sistemas considerava a abertura dos portões durante o dia, constatamos depois, que nos condomínios com essa situação, sempre há um vigia armado garantindo a segurança, em nosso caso esse custo é inviável; a WF não é registrada no CREA, logo não pode ser responsabilizada por suas instalações, o risco torna-se nosso. **Posição da diretora presidente quanto a WF:** na época, como diretora do conselho, cheguei a participar da comissão que contratou a WF, mas saí logo no início, portanto não participei da escolha dessa empresa; a WF iniciou as instalações na minha gestão como presidente, embora não seja especialista nessa área, preocupada, passei a levantar os possíveis problemas. **Problemas pendentes, alguns apontamentos foram levantados pela empresa Golphe Security:** Câmeras – saem do ar; vibram com o vento ocorrendo interferências nas imagens; conduites aparentes sobre a grama; fiação exposta ao tempo; caixas de telefonia danificadas; postes de fixação sem proteção contra ferrugem ou pintura; o “no-break” funciona só por 10 minutos; foram

ligadas na rede elétrica de iluminação pública; fixadas junto com todo cabeamento de imagem nos postes da CPFL; aparelho de gravação foi instalado na portaria, local inapropriado, pois em caso de assalto, a primeira providência de invasores será destruir ou levar o equipamento, Cerca elétrica – na divisa em alambrado (Espanha e Florença) a cerca interrompida – substituída por conduíte; instalação de conduíte aparente em material sujeito a vandalismo; fixadas com arame comum; fiação aparente; uso de rufo da obra D13/14 indevidamente; dividida em apenas 02 setores quando foram contratados 08 setores. Cancelas – O sensor de presença infravermelho não funciona adequadamente sem um postinho intermediário; o local instalado foi mal escolhido, na saída de veículos, deveriam formar uma gaiola com o portão; são acionadas por controle remoto, quando deveriam ser por botoeira, como são os portões. Controle de acesso – sistema muito simples para ser usado em condomínios; o acionamento por cartão precisou ser substituído por controle remoto, porque o postinho não pode permanecer no meio da estrada, essa troca altera vários produtos comprados, o que dificulta a verificação dos valores envolvidos. As justificativas de prestação de contas da empresa WF foram confusas; Será necessária uma análise detalhada do que foi especificado no contrato e do que realmente foi instalado, antes de aceitarmos qualquer acréscimo ou mesmo, pensar em pagar o valor combinado. A Sra. Raquel, diretora presidente, informa que não tem conhecimento técnico suficiente para assumir qualquer decisão em relação a essa série de pendências, é de opinião que a comissão que contratou essa empresa faça essa análise ou que seja contratado um profissional que o faça. **Posição da WF após notificação:** se prontificou a executar as redes enterradas para as câmeras e parece estar acertando todos os pontos levantados; arrumou um engenheiro para emitir ART, mas não aceitou efetuar o seu cadastro no CREA – isso é insuficiente para garantir sua responsabilidade sobre o serviço. A Sra. Raquel, como diretora presidente da Associação, não aceita ser responsabilizada pelas instalações feitas pela empresa WF, portanto a Associação assume o risco, caso seja aprovado pela Assembleia, não exigir o cadastro no CREA. Passada a palavra aos presentes, após inúmeras manifestações, foi proposto que seja contratado um profissional com limite de gasto de até R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais) para elaborar uma inspeção seguida de laudo em relação às instalações executadas pela empresa WF. De posse desse laudo será proposta a essa empresa um acordo, mediante formalização de um aditivo contratual, para pagamento de 50% do que foi realmente executado e está dentro do que foi contratado, ficando o restante para ser pago quando da finalização e aprovação dos serviços, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que formalizado aditamento com cláusula de quitação em não sendo cumprido tal prazo. Colocado em votação, foi aprovado pela maioria dos presentes. Realizada nova mudança na ordem da pauta passando-se ao item 7-) **Recuperação da portaria:** A Sra. Raquel, diretora presidente, apresenta uma série de manutenção necessárias para recuperação da portaria: Instalação de câmeras na portaria que queimaram por sobretensão elétrica, custo aproximado de R\$1.600,00. Alteração da cancela do local de saída, a comissão deve pedir para a WF relocar. Limpeza na cobertura metálica, custo aproximado de R\$1.800,00. Recuperação, vedação e pintura da cobertura metálica, custo estimado R\$2.000,00. Compra de mudas, terra e mão de obra

6/15

para instalação de floreiras e placa frontal, custo estimado R\$3.000,00. Projeto e execução com materiais e mão de obra para adequar as normas as instalações elétricas, custo estimado R\$12.000,00. Pintura do portão, custo estimado R\$2.500,00. Colocada a palavra aos presentes, após diversas manifestações, foi colocado em votação e aprovada a realização de todas as manutenções necessárias sugeridas, que serão realizadas progressivamente. **Obras e melhorias (investimentos):** Continuando o uso da palavras a Sra. Raquel, diretora presidente, apresenta a sugestão para realização de investimentos em obras e melhorias necessários: Projeto e execução com material e mão de obras para instalar sistema de para-raios na portaria, custo estimado R\$6.000,00. Aquisição de cadeira para uso dos porteiros, custo estimado R\$300,00. Aquisição de armários com nichos para uso de funcionários das empresas terceirizadas, custo estimado R\$1.000,00. Compra de equipamentos para sistema de controle de acesso através da empresa Golphe sem manutenção preventiva e sem troca de equipamentos com defeito. Custo estimado dos equipamentos R\$17.339,00 + comodato programa de R\$580,00/mensal ou comodato dos equipamentos para sistema de controle de acesso da empresa Golphe, com manutenção preventiva e com troca de equipamentos com defeito ao custo mensal de R\$1.600,00 por 36 meses com programa incluso. Aquisição e instalação com material e mão de obra de portão para sistema gaiola para funcionários e guarda corpo, custo fechado R\$4.430,00. Colocado a palavra aos presentes, após diversas manifestações foi colocado em votação e aprovados os investimentos necessários com exceção da compra ou comodato do sistema de acesso com a empresa Golphe que será objeto de nova deliberação em assembleia futura. **8-) Redefinição da taxa considerando as decisões tomadas:** Passada a palavra ao Sr. Dênnis, diretor tesoureiro, que sugere para manutenção do equilíbrio do caixa e a possibilidade de realização das recuperações e investimentos necessários que seja mantido o valor total de R\$1,39 (Hum Real e Trinta e Nove Centavos) por metro quadrado da fração ideal de cada lote sendo R\$1,19 (Hum Real e Dezenove Centavos) como arrecadação de taxa associativa e R\$0,20 (Vinte Centavos) como arrecadação para investimentos. Colocado em votação, foi aprovada a manutenção da arrecadação total mensal de R\$1,39 (Hum Real e Trinta e Nove Centavos) por metro quadrado da fração ideal de cada lote, desdobrado em R\$1,19 (Hum Real e Dezenove Centavos) como arrecadação de taxa associativa e R\$0,20 (Vinte Centavos) como arrecadação para investimentos em obras e melhorias, a partir do vencimento de 10 de novembro de 2013 que vigorará até a realização da próxima assembleia que está prevista para ocorrer no mês de janeiro de 2014. **6-) Comissão técnica. Redefinição do código de obras:** A Sra. Raquel, diretora presidente, solicita a saída do cargo de diretora presidente da Comissão Técnica, onde é membro desde 24 de abril de 2012, devido a carga de responsabilidade e o tempo dedicado no cargo principal, não há como se manter voluntário em dois cargos, sem prejuízo da sua vida pessoal. No seu entendimento a Comissão Técnica dever ser um suporte para o Presidente e não o contrário. O Sr. Dennis, diretor tesoureiro, manifesta que também não quer mais fazer parte desta comissão. São necessários voluntários engenheiros e/ou arquitetos para a Comissão Técnica ou será necessária a contratação de um profissional habilitado. O atual estagiário de engenharia, assim como o supervisor operacional, dão suporte ao

2/15

21/11/13
SOROCABA
Rua Santa Clara, 91
Sorocaba - SP

Presidente, se houver necessidade, para não sobrecarregar os voluntários da Comissão Técnica, deverá ser contratado mais um estagiário. Colocada a palavras aos presentes, após diversas manifestações e na ausência de candidatos, foi sugerido a contratação de um engenheiro profissional para atuar auxiliando a Comissão Técnica. Quanto a contratação de mais um estagiário será analisada após a contratação do engenheiro. Colocado em votação, foi aprovada essa proposta. Continuando o uso da palavra s Sra. Raquel, diretora presidente, informa que tanto as mudanças do Regulamento Interno como no Estatuto Social precisam de 2/3 dos associados em assembleia específica. A proposta para mudanças no código de obras do Regulamento Interno, pode ser feita pela Comissão Técnica ou contratação pela Diretoria Executiva. A proposta para mudanças no restante do Regulamento Interno, assim como no Estatuto Social, devem ser contratadas pela Diretoria Executiva, independentemente da questão do lote A-01, pois são cheios de lacunas e contradições. Colocada a palavra aos presentes, foi sugerida a criação de comissão composta pelos Senhores: Luiz Antonio Barbosa, lote 03, quadra A (presidente); Ronaldo Dias Lopes Filho, lote 09, quadra D e Edson Rodrigo de A. Lovati, lote 05, quadra F, que ficarão responsáveis em apresentar sugestão de novo Estatuto Social, Regulamento Interno (exceto quanto ao Código de Obras) para serem discutidas e votadas em assembleia específica marcada para esse fim. Colocado em votação, foram aprovados os membros da Comissão composta para essa finalidade. **9-) Outros Assuntos:** A Sra. Raquel, diretora presidente, solicita a palavra para agradecer a confiança depositada em seu trabalho. Disponibilizou as suas planilhas com o que levantou sobre as necessidades do loteamento. Havendo outro voluntário para a sua função, deixa o cargo hoje mesmo. Na ausência de candidatos, informa que continuará como Diretora Presidente "em aviso prévio" somente até o mês de Dezembro de 2013. Em Janeiro de 2014 será marcada a assembleia ordinária onde entregará o cargo definitivamente a um novo diretor presidente que venha a ser eleito. E, nada mais havendo a tratar deu-se por encerrada esta Assembleia que transcrita em Ata segue assinada pelo presidente, secretário e mais 05 (cinco) associados presentes, conforme previsto no Estatuto Social da Associação.

Sorocaba, 19 de Outubro de 2013.

CARTÓRIO
PIRES

CARTÓRIO
PIRES

Raquel Leme Zaia Flatschart - Presidente

Eliseu Martínez Munhoz - Secretário

Dênnis José Esteves

Ronaldo Dias Lopes Filho

Luiz Antonio Barbosa

Maria Cecília de F. N. Sakamoto

Paula Santos & CPF Eng^a. e Part. Ltda.
p/p José Francisco Dell'Osso Cordeiro

4^o TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
Rua Santa Clara, 91 - Centro - Sorocaba - SP - CEP 18030-420 - Fone: (15) 3332-9090 / Fax: (15) 3332-9099
Bel. Rosalino Luiz Sobrano - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de: RAQUEL LEME ZAIA FLATSCHART e ELISEU MARTINEZ MUNHOZ, a qual confere com padrão depositado em cartório.
Sorocaba, 13/11/2013 - 09:03:15

Em Testemunho da verdade. Total R\$ 8,50
MANOEL ANTONIO ALMEIDA - ESCREVENTE

Usuario: FIRMAS
Etiqueta: 98111 Selo(s): AA 47867

