

RESIDENCIAL JARDIM CASTANHEIRA



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da **Associação Jardim Residencial Castanheira** realizada no dia vinte e cinco de setembro de dois mil e quatorze, em segunda convocação as dezenove e trinta horas, no auditório da Network Center à rua Francisco Ferreira Leão 399, Vila Leão, Sorocaba (SP), conforme Edital de Convocação publicado em 13 de setembro de dois mil e quatorze, no Jornal Diário de Sorocaba e cartas convocatórias enviadas a todos. Com a presença dos condôminos signatários da lista de presença, o Sr. Luiz Antônio Barbosa (A-03), Presidente da Associação do Residencial, abre a Assembleia convidando um dos presentes para presidi-la. É indicado Sr. Paulo Carmesini (F-09), que é eleito por todos. Para secretariar os trabalhos é indicada e aceita pelos presentes a Sr^a Eliane Rita de Cássia Gracia, representante da Casabranca. Ela informa da necessidade de se eleger 02 pessoas para a assinatura da ata, conforme Estatuto; disponibilizam-se os associados: Sr. José dos Santos (E-16) e Sra. Maria Cecília de F. N Sakamoto (E-18). Em seguida o Presidente da Assembleia faz a leitura do Edital cuja pauta é a seguinte: 1-) **Referendar a indicação da Sra. Raquel Leme Zaia Flatschart para o cargo de Diretora Administrativa em razão da vacância do cargo por renúncia do seu titular;** 2-) **Eleger um sócio para compor o quadro do Conselho Fiscal;** 3-) **Apresentação da Nova Empresa Terceirizada de Portaria e Vigilância;** 4-) **Cumprimento das Normas de Trânsito dentro do Loteamento;** 5-) **Cumprimento das Regras e Normas de Construção;** 6-) **Cumprimento das Regras e Normas de Segurança;** 7-) **Análise e Aprovação da Proposta Orçamentária de Rateio Para as Despesas Extraordinárias ou Outra Modalidade, para Construção da Nova Sede Administrativa e Área de Lazer;** 8-) **Andamento das Tratativas e Negociações sobre o Asfalto do Loteamento.** Coloca-se em discussão o primeiro item de pauta "Referendar a indicação da Sra. Raquel Leme Zaia Flatschart para o cargo de Diretora Administrativa em razão da vacância do cargo por renúncia do seu titular". A Sra. Raquel, presente na Assembleia, informa que nesse intervalo de tempo entre a convocação e a realização desta Assembleia, teve conhecimento de que terá que mudar de cidade. Diz que a mudança ocorrerá muito brevemente e, portanto, sugere que a Assembleia aponte outro sócio para assumir a função. **Em razão disso o Presidente da Associação, Sr. Luiz, indica o Sr. Paulo Roberto Freire de Carvalho (F10, F11) para assumir o cargo de Diretor Administrativo. Uma vez que o Sr. Paulo já teria concordado com a incumbência, a Assembleia o elegeu por unanimidade. Com a sua eleição cumpre-se o primeiro item de pauta.** Passa-se para segundo item de pauta: "Eleger um sócio para compor o quadro do Conselho Fiscal". O Sr. Luiz informa que, devido à mudança da Sra. Raquel, ficou aberta uma vaga de suplente no Conselho Fiscal, e indaga aos presentes se alguém gostaria de se candidatar para esse cargo. A Sra. Sonia de Fátima Costa dos Santos (E-16) se candidata à vaga. **Colocado em votação o segundo item de pauta "Eleger um sócio para compor o quadro do Conselho Fiscal", foi aprovada por unanimidade a Sra. Sonia de Fátima Costa dos Santos (E-16) para o cargo de suplente do Conselho Fiscal.** Passa-se para o terceiro item da pauta: "Apresentação da Nova Empresa Terceirizada de Portaria e Vigilância". O Sr. Luiz apresenta os motivos pelos quais ocorreu a rescisão do contrato com o Grupo Golphe. Primeiramente porque havia muitas reclamações dos moradores referente a postura no atendimento, e que o contrato existente entre a Golphe e a Associação era deficiente, com ausência de cláusulas importantes necessárias em prol da Associação. Informa a manutenção do Contrato do software de controle de acesso com a empresa Golphe; termina informando sobre o totem avariado pelos funcionários da Golphe e a demora na reparação. Comenta que solicitou para a nova contratada a manutenção de alguns funcionários da empresa anterior. O Sr. Ronaldo indaga se alguns desses funcionários que avariaram o totem permanecem na nova Empresa. O Sr. Luiz informa que não, e que, na época, eles já haviam sido afastados. Diz também que o Residencial está envolvido em processo



RESIDENCIAL JARDIM CASTANHEIRA



trabalhista de 1(um) funcionário do Grupo Golphe. O Sr. Ronaldo se disponibiliza a defender a Associação. O Sr. Luiz agradece, mas já foram adotadas as medidas necessárias. Fala que não ficou satisfeito com a postura do Grupo Golphe, porquanto enviaram um e-mail informando que não estariam fazendo a defesa do Residencial. Em seguida inicia a apresentação das propostas levantadas para substituição da empresa prestadora de serviço de portaria. Foram realizados 3 (três) orçamentos e os valores enviados são: Berbel – R\$ 33.902,00, ROCFORT – R\$ 26.000,00 e o Grupo 4A Brasil R\$ 22.000,00. Após várias análises a Diretoria optou pela empresa Grupo 4A Brasil. Comenta que quando foi fechar o contrato inseriu algumas cláusulas que não constavam, por exemplo, sobre passivos trabalhistas ("5.2 - *Inexiste vínculo ou relação de emprego entre a CONTRATANTE e os empregados da CONTRATADA. Obrigações e encargos trabalhistas previstos em Lei e Convenção Coletiva serão suportados pela CONTRATADA, que reembolsará a CONTRATANTE caso esta venha a ser compelida a recolhê-los por ação judicial ou procedimentos administrativos responsabilizando-se, pelos custos decorrentes de ações judiciais relacionadas aos serviços contratados e propostas contra o CONTRATANTE, inclusive honorários advocatícios, mesmo que tais ações venham a surgir após o vencimento deste contrato*"). Informa também que a empresa contratada incluiu uma cláusula sobre problemas causados pelo Residencial, por exemplo, destrato de moradores/visitantes com algum funcionário da empresa, onde a Associação assumirá todas as despesas eventualmente resultantes do descumprimento desta cláusula. O Sr. José dos Santos comenta que no processo de terceirização deve ficar claro que a Associação não é o empregador do funcionário da portaria, mas sim a empresa de segurança. Consequentemente as reclamações devem ser dirigidas à empresa de segurança, através da Administração e Diretoria. O Sr. Luiz concorda e comenta que nenhuma empresa tem 100% de garantia de não apresentar problemas, porém serão tomados todos os cuidados, desde recolhimento de impostos, recolhimento de guias, etc. O Sr. Ronaldo comenta que na proposta enviada a rescisão era com 60 dias de antecedência e na atual não consta. O Sr. Luiz comenta que o contrato tem validade de 02 anos, e na cláusula 6.2 (6.2 - *Ocorrendo o descumprimento de quaisquer das obrigações ora estabelecidas caberá a parte prejudicada notificar a transgressora pôr escrito (carta, e-mail, fax), dando-lhe prazo de 15 (quinze) dias para solucionar o problema. Conforme a magnitude da infração, a parte prejudicada poderá exigir a extinção imediata do presente instrumento.*), ou seja, já aborda a rescisão de contrato caso uma das partes descumpra alguma cláusula contratual. O Sr. Ronaldo sugere fazer um aditivo com a cláusula de rescisão. O Sr. Luiz aceita a sugestão e assim que possível será elaborado o aditivo. O Sr. Ronaldo fala que está preocupado com a pesquisa que realizou na JUCESP e nas atividades descritas não consta o serviço de portaria e vigilância. Entende que a nota fiscal deverá ser emitida referente a prestação de serviço em Sorocaba e com os devidos recolhimentos de impostos. O Sr. Luiz esclarece que a nota fiscal será de prestação de serviço, e pode ser emitida com os dados da sede da empresa e os recolhimentos de impostos municipais serão feitos para Sorocaba. O Sr. Ronaldo comenta também sobre a capa de chuva dos vigilantes rondantes e do giroflex nas motos. Passa-se para o quarto item de pauta "Cumprimento das Normas de Trânsito dentro do Loteamento", O Sr. Luiz Barbosa informa que está recebendo muitas reclamações devido ao abuso de velocidade dentro do Residencial, colocando em risco a vida dos moradores. Fala que deve ser implantado algo que obrigue a redução da velocidade. Após algumas sugestões foi sugerida e aprovada a aquisição de cones para evitar a alta velocidade em alguns pontos do Residencial. O Sr. José comenta também sobre os transeuntes que acabam andando na rua, por falta de calçadas. Sugere construir calçada semelhante ao piso realizado próximo a área de APP (Área de Preservação Permanente). Ficou acordado que serão realizados os orçamentos para aprovação na próxima assembleia. **Colocado em votação foi aprovado por maioria a aquisição de cones para evitar a alta velocidade interna no Residencial.** Passa-se para o quinto item de pauta: "Cumprimento das Regras e Normas de Construção". O Sr. Luiz comenta que o Estatuto e Regimento Interno anteriores dificultavam o entendimento em alguns



RESIDENCIAL JARDIM CASTANHEIRA

Associação Jardim
Castanheira

casos. Dessa forma as construções aprovadas e iniciadas sob a égide do antigo Regimento foram consideradas regularizadas, desde que não desrespeitem as posturas municipais. Houve aprovação da assembleia. Diz que na última assembleia foi feito o Estatuto e Regimento com o intuito de facilitar a Administração e realmente ter um Regimento aplicável. Solicita aos associados que estão construindo, procurar respeitar o espaço do seu vizinho. Comenta sobre a educação e respeito que os prestadores de serviço devem ter com os moradores. O Sr. Carlos Roberto Dias Batista (C-18) comenta que muitas vezes, por estar construindo, não se tem o controle total da obra. Solicita para sempre procurar falar com ele primeiro, evitando se indispor com o prestador de serviço. O Sr. Luiz comenta que até hoje não teve nenhum problema, mas gostaria de ressaltar sobre a falta de utilização de EPI's (Equipamento de Proteção Individual) pelos prestadores. Informa que caso aconteça algum acidente em uma das obras, com certeza alguns dias depois a fiscalização do trabalho vai estar no Residencial visitando todas as obras. Sra. Sonia comenta sobre os restos de lixos, inclusive marmiteix, espalhados na obra, gerando um mal cheiro no local. O Sr. Luiz solicita a todos os proprietários que estão construindo, a orientarem seus prestadores de serviço sobre as regras da Associação, enfatizando sobre a questão de higiene local. Aproveita e reitera para que os moradores não adentrem nas obras alheias, especialmente as crianças sem a vigilância de um responsável, porque a probabilidade de se machucarem é muito grande. Passa-se para o sexto item de pauta: "Cumprimento das Regras e Normas de Segurança". O Sr. Luiz comenta que, após o registro e disponibilização da Ata dessa assembleia, será implantado integralmente o Sistema de Controle de Acesso com todos os seus procedimentos de segurança, por exemplo, abertura do primeiro portão, enclausuramento, abertura do vidro pelo motorista, identificação e após confirmação do porteiro, abertura da cancela. O Sr. Ronaldo solicita verificar o acesso às câmeras pelas residências, porque ele tentou acessar e não está conseguindo. O Sr. Luiz vai solicitar para o administrador verificar e retornar. A Sra. Raquel reitera sobre as visitas a casas e terrenos somente com os corretores. O Sr. Luiz informa que esse procedimento não foi alterado. A Sra. Sonia reforça que todas as visitas devem ser anunciadas. O Sr. Luiz comenta que a orientação é somente liberar com a autorização do morador. Passa-se para o sétimo item de pauta: "Análise e Aprovação da Proposta Orçamentária de Rateio Para as Despesas Extraordinárias ou Outra Modalidade, para Construção da Nova Sede Administrativa e Área de Lazer". O Sr. Luiz apresenta a escritura dos lotes F01, F02 e F03. Faz a leitura do artigo 3º: "A presente doação é feita nos termos do artigo 433 conforme Código Civil Brasileiro destinam-se exclusivamente para atividades de lazer, esportiva e social." Em seguida ele comenta que, devido a necessidade de manutenção da área de APP (Área de Preservação Permanente), foram adquiridos alguns equipamentos, e os mesmos precisavam de um local para armazenamento. Com isso, fez um levantamento dos lotes da portaria para construir um local para guardá-los. Informa que analisou o RIV (Relatório de impacto de vizinhança) constante do Processo de Fechamento do Loteamento. Faz a leitura do item 2.3 sobre a portaria, informa que, onde atualmente é a sede, consta como área a ser doada à Prefeitura. Comenta a preocupação em regularizar o local da sede da Associação, tudo conforme documentos apresentados. O Sr. José indaga se não poderia ser feito um comodato com a Prefeitura. O Sr. Luiz informa não ser possível. A Sra. Raquel comenta que a Paula Santos doou os lotes F01, F02 e F03 para construção da sede. O Sr. Luiz reitera que os lotes da portaria e sede atual estão comprometidos com a Prefeitura. Deixa claro que com relação ao problema acredita que todas as gestões sempre trabalharam com boa fé, não tendo sido corretamente assessorados. Faz a leitura do processo 8172/2005. No documento está registrado como se a portaria estivesse construída nos lotes F01, F02 e F03. O Sr. Luiz comenta que esse erro deverá ser corrigido, e que iniciou a construção da sede conforme propostas encaminhadas anteriormente pela Associação à Prefeitura e devidamente aprovadas. Esclarece que está sendo utilizado projeto já aprovado em Assembleia anterior para construção da sede administrativa e social. O valor estimado é em média de R\$ 800,00/m². Informa que solicitou para Casabranca

RESIDENCIAL JARDIM CASTANHEIRA



fazer um levantamento junto ao Banco Bradesco sobre possíveis financiamentos. Apresenta os valores levantados para o montante de R\$ 60.000,00 em 36 parcelas: SEM GARANTIA – Juros: 3% - Valor Mensal R\$ 2.815,87; COM GARANTIA DE COBRANÇA – Juros: 2,79% - Valor Mensal: R\$ 2.727,00; COM GARANTIA DE APLICAÇÃO – Juros: 1,8% - Valor Mensal: R\$ 2.328,83. A ideia seria não aumentar a taxa associativa, porque existe uma sobra mensal de R\$ 4.000,00. O Sr. Ronaldo indaga sobre as despesas que aparentemente parecem extraordinárias e estão sendo lançadas como ordinárias, devido ao valor elevado e se foram aprovadas pelo Conselho Fiscal. O Sr. Luiz fala que todas as despesas foram aprovadas pelo Conselho Fiscal. Comenta que serão feitas outras pesquisas e buscará o menor juro para a Associação. Indaga se pode colocar o valor entre R\$ 80.000,00 à R\$ 90.000,00 com no máximo prestação de R\$ 4.000,00. **Colocado em votação a continuidade da construção da sede buscando no mercado financeiro o valor de até R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) com prestações até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), foi aprovado por maioria. Votou contra a proposta o Sr. Ronaldo.** Passa-se para o oitavo item de pauta: “Andamento das Tratativas e Negociações sobre o Asfalto do Loteamento”. O Sr. Luiz informa que realizou a reunião com a TERPAV e Paula Santos a fim de buscar uma solução para o asfalto interno do Residencial. A empresa TERPAV alega que o problema é devido a falta de manutenção e que as obras estão destruindo o asfalto. A empresa TERPAV tirou fotos, as quais, segundo a mesma, embasam seu posicionamento. Explica o Sr. Luiz que, em face do alto valor dessa ação, procurou de todas as formas esgotar, junto com o Advogado da Associação, meios de resolver amigavelmente a questão. O Sr. Luiz informa que a ação está referendada e será distribuída contra a TERPAV. O Sr. Luiz comenta que a Paula Santos também buscou uma solução amigável. O Sr. Ronaldo fala que deveria entrar com um processo direto também contra a empresa Paula Santos, porque foram eles que fizeram o loteamento. O Sr. Luiz explica que a Paula Santos poderá ser incluída no Processo por determinação judicial ou outra necessidade processual a ser avaliada pelo Advogado contratado para conduzir o processo.

Todos os presentes concordam que inicialmente o processo deve ser contra a empresa TERPAV. **Colocado em votação, foi aprovado por maioria entrar com o processo contra a empresa TERPAV, sujeito a avaliação final do Advogado. O Sr. Ronaldo vota por processar a Paula Santos.** Nada mais havendo a se tratar, o presidente encerra a assembleia agradecendo a presença de todos, cuja Ata eu, Eliane Rita de Cássia Gracia, lavrei e também assino juntamente com o presidente e os condôminos designados. Sorocaba, 25 de setembro de 2014.

Paulo Carmesini

Eliane Rita de Cássia Gracia

Luiz Antonio Barbosa

Luiz Antonio Barbosa

Maria Cecília de F. N. Sakamoto

José dos Santos



2. OFICIAL DE REG. CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS DE SOROCABA

Rua Treze de Maio, n. 109, Centro. Fone: Dxx15 3233-5508
 Apresentado e Protocolado em 05/11/2014 sob n 16.195 Registrado
 em microfilme sob n de ordem 149.308 em 26/11/2014
 Aberto a margem do registro n 149.218



OPICIAL	ESTADO	IPESB	SINONOS	DEBITICA	DIL/MCT	COTAL
35.91	30.19	1.54	1.69	1.69	0.00	31.32

Escrevente Autorizada: Denise da Silva
 Escrevente Autorizada: Michela Chagas de Assis Moraes

RECONHECO POR SEMELHANCA A FIRMA DE LUIZ ANTONIO BARBOSA. 1
 DOU FE.
 POR ATO R\$ 4,50. EM TEST DA VERDADE.
 MARLI DE CAMARGO JACOB
 05-11-2014 14:09

[Handwritten signature]
 S1:AA-344638

2º TABELIÃO DE NOTAS
 SOROCABA/SP
 MARLI DE CAMARGO JACOB
 ESCRIVENTE
 FIRMA 1
 1141AA344638

RECONHECO POR SEMELHANCA A FIRMA DE PAULO RENATO DE OLIVEIRA
 DA VERDADE.
 DOU FE.
 POR ATO R\$ 4,50. EM TEST
 MARCIO ROBERTO THEODALDO
 14-11-2014 10:42

[Handwritten signature]
 S1:AA-344475
 MARCIO ROBERTO THEODALDO
 SOROCABA/SP
 FIRMA 1
 1141AA344475

2º OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS DE SOROCABA-SP
 Documento Apresentado sob nº 16.195
 na data de 05/11/2014 para registro.
[Handwritten signature]
 Denise da Silva
 Michela Chagas de Assis Moraes