

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Ata da Assembleia Geral Ordinária da **Associação Jardim Residencial Castanheira** realizada no dia vinte e sete de janeiro de dois mil e quinze, em segunda convocação, às dezenove e trinta horas, no próprio Residencial, conforme Edital publicado no Jornal Diário de Sorocaba no dia dezessete de janeiro de dois mil e quinze e cartas convocatórias enviadas a todos. Com a presença dos associados 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. José dos Santos (E-16), que é eleito por todos. Para secretariar os trabalhos é indicada e aceita pelos presentes a Sr<sup>a</sup> Eliane Rita de Cássia Gracia, representante da Casabranca. Ele informa da necessidade de se eleger 02 pessoas para a assinatura da ata, conforme Estatuto. Disponibilizam-se os associados: Sr. Edson Rodrigo de A. Lovatti (F-05) e Sra. Sonia de Fátima Costa dos Santos (E-16). Em seguida o Presidente da Assembleia faz a leitura do Edital cuja pauta é a seguinte: 1-) **Aprovação de Contas - Janeiro/14 a Dezembro/14;** 2-) **Análise e Aprovação da Proposta Orçamentária de Rateio Para as Despesas Extraordinárias;** 3-) **Assuntos Gerais.** O Sr. Luiz fala que antes de iniciar o primeiro item de pauta, gostaria de esclarecer alguns pontos. Esclarece primeiramente que a ideia de realizar na sede da Associação a Assembleia, foi para que os proprietários conhecessem o local onde está sendo construída a Administração e o Salão de Festas e, também na tentativa de uma efetiva e maior participação dos associados para tratar de assuntos do dia a dia do Residencial. Informa que o financiamento aprovado na última Assembleia, relativo as despesas de construção da obra da nova sede, não ocorreu porque se necessita de um fiador junto ao Banco. Dada essa informação, passa a comentar sobre a alta velocidade de veículos que alguns moradores, prestadores e visitantes transitam dentro do Residencial, e que alguns haviam solicitado à ele para distribuir cones nas ruas na tentativa de reduzir a velocidade. Explica que esse tipo de projeto deve ser aprovado junto a URBES, porque caso ocorra alguma colisão entre veículos ou qualquer outro tipo de acidente o Residencial poderá ser responsabilizado. O Sr. Dennis José Esteves (C-10) indaga se no projeto de sinalização não estão as lombadas. O Sr. Luiz informa que somente a sinalização estava contemplada no projeto. Fala também sobre a ação contra a TERPAV, que está pronta só aguardando questões técnicas para ser distribuída. Informou ainda que a empresa Paula Santos entrou em contato informando que iniciaria as obras de separação do lote A1 e da área do proprietário, mas foi informado ao representante da empresa que esta deveria apresentar projeto aprovado pela CETESB para a separação da APP e com relação ao lote A1 a mesma deveria apresentar uma proposta concreta para ser avaliada em Assembleia. O Sr. Luiz continua informando que após essa colocação o representante da empresa Paula Santos informou que comunicaria formalmente a Associação quanto as questões apresentadas. O Sr. Luiz explica que quando há um documento formal, deverá também existir através da Associação uma resposta formal. Informa que a empresa Paula Santos gostaria de desassociar o lote A01, que corresponde atualmente 10% da receita arrecadada. Indagam se a ação não deveria ser direta com a Construtora Paulo Santos. O Sr. Luiz informa que está correto a ação judicial ser contra a TERPAV, porque a Construtora será envolvida até o final do processo, mas que as loteadoras poderão integrar a lide. Explica que é uma ação civil pública e a legitimidade da Associação. O valor envolvido é de aproximadamente um milhão de reais. O Sr. Dennis indaga sobre o tempo da garantia do asfalto. O Sr. Luiz responde que a garantia é de 5 anos e mais 3, 5 ou 10 anos de prazo de cobrança. O loteamento foi entregue em 2008 e o prazo de cobrança de 3 anos da Associação vence em 2016. Informa que todo o estudo de levantamento foi realizado, ou seja, toda documentação está pronta. O Sr. Luiz também comenta sobre a queda de uma árvore pertencente ao terreno da Paula Santos, lindeiro ao Residencial Jardim Castanheira, que, ao cair, arrebentou a tela que seria de fechamento dessas áreas. Completa informando que retiraram a árvore, mas não consertaram fechamento. O Sr. Mauro Lanna Barrodo (D-05) indaga o que falta para a Associação realizar a divisa da área de APP. O Sr. Luiz informa que o compromisso da Construtora Paula Santos para com a Associação era realizar esta divisa conforme orientação da CETESB, caso contrário a Associação poderá ser acionada futuramente. O Sr. Dennis comenta sobre a cautela jurídica que o caso requer. O Sr. Luiz informa que por isso trouxe o assunto para ser discutido, dando a possibilidade dos associados opinarem sobre a decisão a tomar sobre tal assunto. A sua ideia seria a Associação ter uma proposta para apresentar para a Paula Santos. O Sr. Dennis sugere que deveria ser colocado um fechamento ao longo da pista de caminhada e o portão de acesso próximo a portaria. Entende que isso seria uma opção mais definitiva. Foi sugerido fazer uma notificação amigável para Construtora Paula Santos para resolver de imediato o acesso que está aberto da Associação. Os presentes concordam com a notificação. Passa-se para o primeiro item de pauta **Aprovação de Contas - Janeiro/14 a Dezembro/14.** O Sr. Luiz



8

informa que foi enviado mensalmente juntamente com o boleto, o balancete mensal com despesas, receitas e saldos das contas bancárias até dezembro/2014. Fala que as pastas com o detalhamento de todos os registros contábeis do Residencial ficam disponíveis na Administração a todos os Associados. Informa que os livros com todas as despesas e receitas naquele momento estão disponibilizados a todos da Assembleia, exceto dezembro/2014. Fala que ele está disponível para qualquer questionamento sobre os documentos apresentados. Colocado em votação o primeiro item de pauta, foi aprovado por unanimidade. Passa-se para o segundo item de pauta **Análise e Aprovação da Proposta Orçamentária de Rateio Para as Despesas Extraordinárias**. O Sr. Luiz comenta sobre a construção do prédio da Administração e Salão de Festa. Diz do grande trabalho de terraplanagem e muro de arrimo reforçado. Foi feito um trabalho grande de drenagem para não ter infiltração futuramente. O valor da terraplanagem e material ficou em torno de R\$ 39.699,00. O valor da construção do prédio, incluso mão de obra e material ficará em média de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. Crê que, se fosse contratada uma Construtora, esse valor seria de aproximadamente R\$ 1.300,00/m<sup>2</sup>. Foram colocadas vigas reforçadas e todos os ferros foram dobrados no próprio local visando economizar. Informa que até o momento foi gasto próximo a R\$ 140.000,00, faltando para completar a obra R\$ 60.000,00 aproximadamente. O Sr. Dennis indaga se foi seguido o projeto e quem é o responsável técnico. O Sr. Luiz informa que foi seguido o projeto anteriormente pago pela Associação e a obra foi acompanhada pela Arquiteta contratada da Associação, principalmente na fase estrutural. O Sr. Luiz comenta que esta obra será regularizada junto a Prefeitura, tão logo corrigida a questão da portaria. Explica que a Administração atual está em uma área doada para Prefeitura, impossibilitando qualquer expansão no local. O Sr. Dennis indaga que em sua gestão foi questionado porque não tinha responsável técnico na implantação das câmeras. O Sr. Luiz comenta que na época não concordou em pagar porque o serviço estava mal feito, mas por determinação da Diretoria foi pago o valor integral de R\$ 80.000,00. Informa ainda o Sr. Luiz que a destinação da área onde está a portaria para a Municipalidade está no RIVI que precedeu a autorização para o fechamento do loteamento. O Sr. Denis discorda e informa que isso foi feito na aprovação do loteamento e não no fechamento. O Sr. Luiz então solicita ao Sr. Francisco que representa a Sr. Raquel (A5) para que se dirija a portaria e pegue a cópia do processo de fechamento. Ao retornar com a cópia do documento o Sr. Francisco o entrega ao Sr. José que lê e confirma que este documento destina a área utilizada pela administração para Municipalidade e que a administração da Associação pelo documento deveria estar localizada onde atualmente está sendo construída. Esclarece ainda o Sr. José que esta área é a única destinada para área de lazer dos moradores e entende que se deve concluir. Ficou decidido regularizar a obra junto a Prefeitura e a contratação de responsável técnico, devido a saída a pedido da Arquiteta que prestava serviços para a Associação. O Sr. Luiz informa que no custo da obra atual não está previsto a rampa de acesso que é muito extensa. Para finalizar a obra do prédio ele propõe o valor de R\$ 1,20/m<sup>2</sup>, que poderá ser dividido em 3 vezes. **Colocado em votação o segundo item de pauta "Análise e Aprovação da Proposta Orçamentária de Rateio Para as Despesas Extraordinárias" referentes ao salão de festas/administração foi aprovada a arrecadação do valor de R\$ 0,40/m<sup>2</sup> (quarenta centavos o metro quadrado) pelo período de março/2015 a maio/2015. Voto contrário único da Sra. Gislaíne (F08)**. O Sr. Denis questiona sobre a proposta orçamentária para as despesas ordinárias. O Sr. Luiz explica que mesmo com o aumento do custo da Portaria por conta do dissídio dos prestadores, a mensalidade atual suportaria tal aumento, não havendo necessidade de aumento da taxa associativa. O Sr. Denis fala sobre a necessidade de aumento da taxa para aumento do caixa e manutenção de saldo de uma vez e meia o valor das despesas. **Colocada em votação foi decidido manter a atual taxa associativa**. Passa-se para o terceiro item de pauta, **Assuntos Gerais**. O Sr. Dennis sugere retornar o assunto CFTV (Circuito Fechado de TV) e cerca elétrica para uma próxima assembleia. O Sr. Luiz comenta que tem recebido muitas reclamações sobre animais soltos, que estão defecando em outras residências. Fala que a partir de agora serão notificados e multados conforme regras estatutárias. Foi sugerido colocar lixeiras para jogar os saquinhos de lixo, quando recolhidos na área comum da Associação. O Sr. Dennis também fala sobre barulho alto e palavras de baixo calão. O Sr. Luiz fala que pode encaminhar as reclamações que serão tomadas às devidas providências. O Sr. José comenta que tem um livro de ocorrência disponível na portaria para registrar. Os presentes comentam também sobre a falta de calçada dentro do loteamento. Foi sugerido concretar a pista de caminhada. O Sr. Luiz fala que após a finalização do salão, restarão para ser concluídas o restante da área de lazer e a calçada onde é a pista de caminhada. Ficou deliberado também pela Assembleia que após a conclusão do salão nova Assembleia deverá ser convocada para avaliação e decisão quanto às demais obras. O Sr. Mauro comenta sobre a frequência do vigilante rondante, alguns moradores estão com a percepção que não estão cumprindo a ronda. O Sr. Luiz ficou de verificar e retornará. Comenta-se que alguns fornecedores de obras estão entrando sem autorização prévia do proprietário. O Sr. Luiz vai verificar, mas comentou que talvez alguém na obra está autorizando a entrada. Normalmente o vigia rondante vai até

# RESIDENCIAL JARDIM CASTANHEIRA

2o. BCPJ SOROCABA  
REGISTRO n. 149.633  
13/04/2015

Residencial Jardim  
Castanheira

a obra e pergunta se pode liberar. O Sr. Luiz comenta que é complicado esse assunto de liberação. Fala como exemplo, quando ocorre algum evento em uma residência normalmente deixa-se uma lista na portaria com a prévia autorização, só que mesmo com a lista, tem morador que reclamou porque o visitante foi liberado. Fica difícil falar para o porteiro agir de uma forma distinta para cada morador. Comenta-se também sobre quatro postes que estão com a iluminação queimada. O Sr. Luiz fala que este assunto já está sendo tratado. Para executar esta substituição é necessário alugar um caminhão com guindaste Munck. O Sr. Luiz informa sobre a inadimplência geral, atualmente tem 02 unidades em processo jurídico, 01 pagando acordo e 01 notificado. Fala-se também para rever as regras de portaria. O Sr. Luiz fala também que está buscando uma solução sobre a entrada do caminhão de lixo na Associação para recolhimento. O Sr. Francisco sugere recuperar uma carta que foi enviada anteriormente à Prefeitura, e que a própria Prefeitura solicitou à empresa coletora de lixo. O Sr. Luis vai à Prefeitura para tentar resolver este assunto em definitivo. Informa que referente a controlar a velocidade interna, será verificado dentro da legalidade como se pode conduzir esse assunto. Comenta-se sobre materiais de construção que estão ficando nas calçadas, sujando o Residencial. O Sr. Luiz fala que serão notificados. A Sra. Gislaire fala sobre o surto de dengue que está ocorrendo na cidade e que as obras deveriam ser verificadas. O Sr. Edson Lovati comenta que tem uma calha entre o Residencial e o Clube Recreativo já foi visto e está resolvido. O Sr. Luiz comenta sobre obra parada que a Administração já tomou as providências cabíveis. Caso tenha algum caso, o proprietário será notificado. Questionados os presentes se restariam dúvidas sobre os assuntos tratados, nada foi perguntado. 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 e representantes do Conselho Fiscal. Sorocaba, 27 de janeiro de 2015.

1º RCI  
Sorocaba

José dos Santos

Eliane Rita de Cássia Gracia

Luiz Antônio Barbosa

Edson Rodrigo de A. Lovati

Sonia de Fátima Costa dos Santos

Maria Cecília F. N. Sakamoto

Daliane de Campos Mesquita

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 1º Subdistrito da Sede  
Oficial: Sebastião Santos da Silva | Rua Professor Tolentino n. 712 - Sorocaba - Tel.: (15) 3342-1681

Reconheço, por semelhança, a firma de: JOSE DOS SANTOS, em documento sem valor econômico, da fé.  
SOROCABA, 13 de março de 2015.

Em Teste da verdade. Cod. [201594302113837000552137]

(0td 1:Total)

Selo - Selo(s): Atos: 1300AA-246986 R\$ 4,75

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Lucio Santos da Silva  
Substituto do Oficial



Registro

