

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO VALE DO LAGO, REALIZADA EM 17 DE FEVEREIRO DE 2018.

Aos 17 (dezesete) dias do mês de Fevereiro de 2018, foi realizada a **Assembleia Geral Extraordinária da "Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago"**, no salão de festas da Associação, tendo início às 10h12m, ou seja, trinta minutos após a finalização da Assembleia Geral Ordinária, com a presença dos associados, que assinaram a lista de presença. Presentes ainda as Srta. Patrícia Del Rios e Srta. Bruna Bertolino Leite Brotas, representantes da Del Rios Administradora de Condomínios e a Dra. Araceli Fernandes de Morais Vieira, advogada da Sociedade. Por aclamação, foi indicado para presidir, o Sr. Cláudio Antonio Rissotto, lote L09, que convidou a mim, Srta. Patrícia Del Rios para secretariá-lo. Aberto os trabalhos, em seguida passou-se a primeira ordem do dia: **1. Esclarecimentos sobre o andamento da implantação do Projeto de Segurança:** Com a palavra Sr. Ricardo Cavalieri apresentou em slides, o relatório do Projeto de Segurança, e observou que há três anos foi iniciada a arrecadação, e apenas em 2017 foi realizado o processo de seleção das empresas para escolha da empresa que executaria os serviços, qual seja, Calemas. Disse ainda, que os serviços de implantação tiveram início no final de 2017, com previsão de término em Março/2018. Ressaltou que toda a infraestrutura já está pronta, e para melhor entendimento dos presentes, apresentou uma foto panorâmica de todo perímetro do residencial, a fim de demonstrar todos os setores onde serão instaladas as cercas elétricas, cabos microfônicos e as câmeras de monitoramento, inclusive comentou que na divisa com o Residencial Dacha não haverá câmeras, somente cerca elétrica por questões de privacidade dos lotes confrontantes, nas outras divisas terão, pois serão monitoradas sempre a parte de fora da Associação, ressaltou também que o lago será monitorado, por uma câmera térmica que além da visão noturna, capta qualquer corpo aquecido a temperatura maior que zero, uma câmera Dome e uma câmera normal, sendo que a qualquer movimentação nas divisas terá consequente emissão de alarme/aviso para a segurança através do software de monitoramento. Também, mencionou que haverá câmeras Dome monitorando a divisa com a área da fazenda. Finalizando, disse que no momento oportuno convidará os moradores para conhecer o CCO (Centro de Controle Operacional) para que possam verificar como será feito o trabalho de monitoramento de segurança. Neste momento, o morador do Lote L-14, pediu a palavra e perguntou quem acompanhará todo esse sistema, foi esclarecido que será o pessoal da segurança, então referido morador mencionou que em sua opinião, a segurança da sociedade é ineficaz e inoperante, vez que recentemente foi abordado pela segurança que lhe informou que seu veículo estaria estacionado na contra mão de direção, qual então comentou que até onde tinha conhecimento, no Vale do Lago as ruas não tem sentido correto e ainda, em outro momento foi advertido pela segurança, pois não poderia tirar foto em certas áreas do Vale do Lago, vez que um outro morador incomodado teria feito reclamações que estavam tirando fotos da sua casa, e que mediante essas situações, conclui-se que o pessoal não está preparado para fazer a vigilância. Com a palavra, pelo Sr. Ricardo foi dito que esta situação já foi resolvida e que a segurança foi orientada a se ater no que está no Regimento Interno. Ressaltou ainda, que não dá para prevenir todas as situações possíveis que ocorrem no dia-a-dia da Associação, e que na medida em que os fatos vão acontecendo os erros/falhas da segurança são analisados, reparados e tornam-se exemplo para que a medida correta seja tomada, todavia, isso não quer dizer que a segurança não esteja preparada ou ineficiente, visto que a confiança na segurança mudou totalmente. Pedindo a palavra, o Sr. Cláudio alertou que as vias internas são públicas e estão sujeitas as penalizações do Código Nacional de Trânsito, fato este relevante e todos devem agir dentro da lei mesmo dentro do Vale do Lago, e por fim, ressaltou que a segurança atual é bem melhor que a anterior. Ato contínuo, um dos presentes perguntou em que local será o CCO (Centro de Controle Operacional), foi respondido pelo Sr. Ricardo Cavalieri que ficará a no ambiente em cima da portaria de entrada dos moradores e que ao lado do playground- ficará o DG (Distribuidor Geral) local que ficará o servidor que fará o armazenamento de dados e imagens de segurança. Observou que a intenção do sistema não seria que vigias precisem ficar monitorando todas as câmeras, vez que o próprio software já está preparado para que se houver alguma ocorrência emita um alerta e assim a segurança é avisada para que tome as devidas providências. Por fim, o Sr. Ricardo informou o custo do projeto até agora perfaz o investimento de R\$310.656,66, estando com um saldo de R\$365.184,99, e após conclusão acredita-se que haverá uma "sobra" de aproximadamente R\$60.000,00, valor esse que será integrado à conta ordinária; **2. Esclarecimentos sobre o andamento da implantação do Projeto de Internet Fibra Óptica:** Com a palavra, o Sr. Ricardo Cavalieri informou que em 16/02/18 foi finalizada a implantação



do Projeto de Internet Fibras Ópticas. Ressaltou que o projeto foi implantado em todo o residencial e que a partir da segunda-feira dia 19/02/18 já será possível contratar o serviço de Internet diretamente com a empresa Calemas. Disse ainda que já foi realizado o teste de velocidade e segundo informado na assembleia de 11/11/2017 terá a conexão real de 100% para download, 50% upload com link dedicado e lembrou que após 4 anos toda a rede de fibra passará para propriedade do Vale do Lago conforme definido em contrato com a Calemas, podendo assim, a Associação escolher a melhor oferta de provedores de internet na época. Confirmou também que nada foi pago até o momento, pois foi negociado que o pagamento ocorreria após a implantação e funcionamento do projeto. Seguiu informando que com a fibra óptica também será possível a instalação de interfones para comunicação com a portaria e entre as residências, porém somente a partir de 21/03/2018. Com ajuda de slides, apresentou os valores para contratação, sendo a taxa de instalação de R\$300,00 em 6 vezes sem juros, no cartão para cada serviço contratado. Neste momento foi solicitado por um dos presentes que fosse enviado um comunicado informando os valores e os planos disponíveis. Outro associado presente perguntou de onde vem a internet de fibra da Calemas e se em caso de furto de fibra ou algum outro desastre se o fornecimento de internet no Vale do Lago será interrompido, e informado pelo Sr. Ricardo que a empresa Calemas tem um ponto de internet perto do Posto Shell localizado próximo a Av. Ipanema, e que desse ponto vem até o Vale do Lago, e quanto ao furto de cabo, foi explicado que a fibra não tem valor no mercado, diferente do fio de cobre que é o furto mais praticado e se em caso de algum desastre, como fogo ou outro, se o fornecimento de internet será interrompido, porém a Calemas tem um prazo para reestabelecer o fornecimento da internet. Por fim, foi informado que a manutenção durante esses 4 anos é de responsabilidade da Calemas; **3. Esclarecimentos sobre os trabalhos jurídicos com relação aos inadimplentes:** Com a palavra a Dra. Araceli iniciou informando que o objeto da sua contratação é fornecer suporte jurídico ao Vale do Lago, atendendo as necessidades legais, prestando serviços de consultoria e advocacia nas áreas cível, trabalhista e penal dentro do território nacional, buscando com isso, assegurar decisões juridicamente corretas, além de representar a sociedade em lides judiciais. Na sequência, apresentou um gráfico com a evolução das cobranças junto aos inadimplentes comparando o período de 31/12/2016 com 31/12/2017, onde no final de 2016 eram 59 lotes inadimplentes, que representa 29% dos 205 lotes, e já no final de 2017, são 38 lotes inadimplentes representando 18% dos 205 lotes, que representam em valores, originalmente R\$527.827,64 e se atualizado com multa, juros, correções e honorários perfaz o valor de R\$788.956,86. Continuou informando que foram firmados 27 acordos que geraram uma receita de R\$286.36,86, tendo já recebido a importância de R\$133.131,47 dos acordos quitados, existem 10 acordos em andamento, com um valor a receber de R\$153.195,39 e ainda 2 acordos descumpridos quais serão executados judicialmente. Nesse momento foi questionada por um associado presente, como seriam as tratativas com os inadimplentes, qual respondeu que o tratamento é isonômico, e que não há concessões e descontos nem de multa ou juros, e que de início realiza uma abordagem extrajudicial com envio de carta de cobrança e quando da proposta de acordo feita pelo associado, se dentro do que foi definido com a Diretoria executiva realiza o parcelamento com juros de 1% a.m nas parcelas, informando ainda que o acordo só é válido se o associado continuar pagando as contribuições associativas mensais vincendas. Perguntado também por um dos presentes, o procedimento para os casos de associados que falam que só irão quitar o débito quando vender o lote, e então explicado pela Dra. Araceli, que realmente existem alguns casos assim, mas independente desta informação, prossegue com o processo até chegar na penhora ou leilão do lote. Observou também que, assim que assumiu o jurídico houve a necessidade de conversão de rito de algumas ações e a extinção de alguns processos, e que em alguns casos são realizadas audiência conciliatórias, existem novos processos a serem ajuizados e uma ação trabalhista de um funcionário da empresa Oliveira e Mendes que ingressou com ação contra a empresa, e que já foi apresentada defesa e solicitado exclusão da Vale do Lago do processo, mas não significa que foi aceito, então o processo será acompanhado até o final. Referente à ação contra a empresa Telefônica Brasil S/A, informou que realizou acordo e a sociedade conseguiu o reembolso de R\$1.000,00, e assim o processo foi extinto. Informou ainda da existência de um processo administrativo com a Prefeitura de Sorocaba referente a duas multas ambientais que a sociedade recebeu, onde já foi apresentada defesa e assim comentou os demais trabalhos realizados que são análises contratuais, distratos, recursos administrativos e pareceres. Finalizou informando que em 2018 já foram realizados 4 acordos com pagamentos à vista que gerou uma receita de R\$35.434,90 para a sociedade. Por fim, agradeceu a parceria e a colaboração da administradora no controle do cumprimento dos acordos; **4. Discussão para aprovação da compra de cones e materiais de desvios para maior segurança dos pedestres e**



redução de velocidade nas ruas internas: Com a palavra, o Sr. Ricardo informou que foi solicitado em assembleias passadas a sinalização das ruas do residencial, pois muitos prestadores de serviço e até moradores, infelizmente, não respeitam o limite de velocidade, que é de 30 km/h, limite esse de segurança, baseando-se em estudos que se ao trafegar em uma via a 30 km/h e uma criança/pessoa passar na frente do veículo é possível frear a tempo. Confirmou que realizou orçamentos com empresas especializadas, e após visitas no residencial, identificaram nove pontos necessários para colocar obstáculos a fim de que o condutor do veículo seja obrigado a reduzir a velocidade, e assim informou quais são os tipos de obstáculos e os valores: R\$6.400,00 para instalação de cavaletes; R\$12.300,00 para instalação de lombadas de plástico; R\$41.500,00 para instalação de lombadas asfálticas; e R\$7.700,00 para instalação de tachões. Após breve discussão, foi sugerido a contratação de um especialista para identificar as necessidades do residencial ou até mesmo mudar o sentido das ruas, e esclarecido pelo Ricardo que cada empresa que visitou o Vale do Lago já trouxe seus especialistas que identificaram nove pontos que devem conter os obstáculos. Sugerido então criar uma comissão para trabalhar em conjunto a Diretoria Executiva para definir as áreas com maiores necessidades e quais serão os tipos dos obstáculos para posterior aquisição até os R\$10.000,00 que a Diretoria pode dispender sem necessidade de aprovação em Assembleia. Assim, a comissão foi formada pelos associados Wagner Rodrigues (Lote: N05) e Antonioni Tomazela Domingues (Lote: H18); **5. Discussão para aprovação da construção de quadra poliesportiva na área social para entretenimento dos associados:** O Sr. Ricardo iniciou falando que esse é um assunto antigo, pois no passado já houveram várias solicitações em assembleias. Comentou também que na ata de Fundação da sociedade, do dia 15/09/1998, previa a construção de uma quadra poliesportiva. Observou a existência de uma quadra na área institucional que necessita de reforma, mas entende que não compensa qualquer reforma, pois a qualquer momento a Prefeitura pode requerer a área. A proposta seria aprovar a construção da quadra sem a necessidade de taxa extra. Iniciou-se uma breve discussão entre os presentes que os moradores próximos ao local onde será construída a quadra poderiam reclamar do barulho, e das crianças, e então ilustrado por uma moradora que barulho sempre haverá e que no caso das crianças é responsabilidade dos pais acompanhá-las a fim de evitar transtornos com os moradores. Também, foi comentado que o bom senso deve sempre prevalecer e que antes da liberação da quadra seriam criadas regras de utilização, horário de funcionamento, etc, mas que não se deve perder essa oportunidade, pois com certeza valorizará a Sociedade e será excelente para a integração e a saúde dos moradores. De volta com a palavra, o Sr. Ricardo informou que contatou 4 empresas, que realizaram um descritivo do projeto e constatou-se que o valor médio necessário para a construção da quadra seria R\$89.000,00, porém acredita-se que se negociado esse valor pode melhorar. Após breve discussão, foi proposto aprovar o valor para a construção e criar uma comissão de esportes para auxiliar a Diretoria Executiva neste item. Colocado em votação o orçamento de R\$89.000,00 para construção da quadra e aprovado por unanimidade. E por fim, a comissão foi formada pelos sócios: Marcelo V. Ramalho (Lote: L12), Luiz Eduardo Pizzini (Lote: M14) e Cláudio Antonio Rissotto (Lote: L09); **6. Discussão para aprovação da cessão de espaço na área social, com plantio de 23 mudas de árvores, para associado fazer a compensação ambiental do corte de uma árvore, face ao risco de queda sobre sua residência:** Neste momento Sr. Ricardo chamou o Sr. Newton (B06), que explicou que na frente da sua residência existe uma árvore e que após uma tempestade inclinou, estando com risco de queda sobre sua residência. Informou que procurou a Prefeitura de Sorocaba, para saber do procedimento e autorização para o corte desta árvore, e recebeu a autorizado pela Prefeitura para cortar a árvore, no entanto deverá fazer a compensação ambiental plantando 23 mudas dentro do próprio Vale do Lago ou 46 mudas em área externa ao Vale do Lago. Assim, o Sr. Ricardo Cavalieri, falou que trouxe esse assunto em assembleia, pois o residencial é de todos, sendo a sua sugestão plantar essas mudas, na área da futura quadra poliesportiva para delimitar e para que haja sombra no local. Com a palavra Sr. Cláudio Rissotto, falou que não é contra o plantio, mas tem que ser feito de forma consciente, pois existem muitos proprietários que plantam árvores impróprias para as calçadas. Após breve discussão sobre o local onde será realizado o plantio, este item foi colocado em votação e foi aprovada por unanimidade a compensação ambiental com o plantio de 23 mudas, a serem plantadas na área comum do residencial a ser definido pelo Diretor Presidente. Ao término desse item alguns moradores pediram a palavra e comentaram o que segue: **a)** Solicitaram para que os vigias possam acompanhar os prestadores de serviços e entregadores até as residências, e rebalido que esse assunto já foi deliberado em assembleia e por questão de segurança os vigias não farão esse acompanhamento, além disso, o volume de circulação de prestadores de serviço e de entregadores é muito grande o que comprometeria fazer o principal, a segurança; **b)** Uma moradora comentou e

