

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO VALE DO LAGO,
REALIZADA EM 20 DE OUTUBRO DE 2018.**

Aos 20 (vinte) dias do mês de outubro de 2018, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária da "Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago", no salão de festas da própria Sociedade, tendo início às 09h00m, em segunda e última chamada com a presença dos associados, que assinaram a lista de presenças. Presentes ainda as Srtas. Patrícia Del Rios e Bruna B. L. Brotas, representantes da Del Rios Contabilidade e Administradora de Condomínios e a Dra. Araceli Fernandes de Moraes Vieira, advogada da Sociedade. Por aclamação, foi indicado para presidir, o Sr. Ricardo Naretto (lote S04), que convidou Sr. Koppany Tamas M. Palinkas (lote V04) para secretariá-lo. Aberto os trabalhos, em seguida passou-se a primeira ordem do dia: **1. Leitura e Aprovação da Ata da Assembleia anterior (17/02/2018) ratificando os seus termos:** Com a palavra o Sr. Ricardo Naretto, indagou aos presentes pela necessidade da leitura das atas das assembleias realizadas aos 17/02/2018, uma vez que todos os associados receberam cópia das atas. A leitura foi dispensada e não havendo dúvidas, ressalvas e/ou esclarecimentos, referidas Atas das Assembleias Geral Ordinária e Extraordinária foram aprovadas por unanimidade; **2. Esclarecimentos sobre os trabalhos jurídicos com relação aos inadimplentes:** Com a palavra Dra. Araceli elucidou que em 2016/2017, havia 59 unidades inadimplentes, e que atualmente são apenas 25 unidades, com valor original da inadimplência R\$603.148,91 e atualizado com multa/juros/correção/honorários R\$1.066.338,60. Recordou que a cobrança pela inadimplência de 1(um) a 3 (três) meses é realizada pela Del Rios administrativamente, e não havendo êxito nessa cobrança após o 3º (terceiro) mês o débito é encaminhado ao departamento jurídico. Esclareceu que o foco inicial de suas tratativas foram os débitos mais curtos, até 24 (vinte e quatro) meses, e que em 2019 serão trabalhados os débitos que ultrapassam os 24 (vinte e quatro) meses. No período 01/01/18 a 05/10/18, foram celebrados 34 (trinta e quatro) acordos, tendo recebido o valor de R\$77.331,81 e após 05/10/18 foram celebrados mais 2 (dois) acordos. Dos 36 (trinta e seis) acordos celebrados, 23 (vinte e três) estão quitados, 11 (onze) em andamento e 2 (dois) foram descumpridos e já estão sendo executados judicialmente. Complementou que, além das tratativas para recebimento da inadimplência assessora a associação diariamente em outros processos e procedimentos administrativos e judiciais, tais como: defesas administrativas; análise de contratos; distratos; negociações; recursos administrativos. Quanto a multa ambiental imposta pela SEMA, explanou que apresentou defesa com laudo técnico, onde a SEMA recebeu a defesa e suspendeu o débito, e então requisitado que a tipificação seja reenquadrada, o que está sendo analisado pelo SEMA; quanto a ação face a empresa Samsung, referente a TV adquirida para o jogos da copa do mundo de 2018, esclareceu que houve um vício no produto e a associação está pleiteando a ação de reparação de danos materiais; quanto a Ação trabalhista, ajuizada por um funcionário da empresa Oliveira e Mendes, esclareceu que já foi apresentada defesa e solicitado exclusão da Vale do Lago do processo, e assim deve-se acompanhar o processo até o final. **3. Apresentação da implantação do Projeto de Segurança:** Com a palavra Sr. Ricardo Cavalieri, informou que já foi concluída grande parte do projeto de segurança e complementa que a administração está à disposição de todos para apresentar os novos ambientes, da sala de CCO (centro controle operacional) e a sala de DG (distribuidor geral) onde fica o servidor de armazenamentos de dados. Em seguida apresentou Sr. William, da empresa WCom, responsável pelo gerenciamento do projeto, que com a palavra agradeceu a confiança e oportunidade, e então iniciou sua apresentação com o detalhamento dos modelos e tipos de câmeras utilizadas no projeto e os locais onde foram instaladas, bem como, a cerca elétrica, quais sejam: 64 câmeras espalhadas pela associação, sendo 37 câmeras de perímetro e as demais distribuídas nas áreas comuns, portaria 1 e portaria 2. As câmeras utilizadas foram 3 speed dome na área da fazenda, 1 thermal, que foi posicionada na área do lago por ser considerada mais vulnerável, 48 mini bullet, 3 bullets posicionadas na área verde e 9 mini domes espalhadas nas áreas internas, como salão de festas, salão de jogos, administração, academia e outros. Complementou que na divisa com o Condomínio Dachha foram instaladas cercas elétricas, pois as câmeras tirariam a privacidade das residências confrontantes. Explicou que foram instalados cabos microfônicos nos gradis com software que quando há toque e ou corte, para tentativa de invasão é emitido um alarme sonoro e um alerta na central de monitoramento. Por um dos presentes, foi questionado se com as frequentes quedas de energia o sistema de segurança seria afetado, e informado que até o momento não houve nenhum problema, pois, algumas câmeras estão ligadas no gerador e outros possuem nobreak. Ainda, questionado se foram realizados testes/simulações do funcionamento do sistema, e esclarecido que não e então solicitado que seja providenciado uma simulação para verificar se o sistema está preparado para uma

possível invasão, onde o proprietário do L10 se prontificou a participar ajudando a diretoria. Em seguida foram apresentadas as imagens de algumas câmeras em tempo real, para que os presentes vissem os pontos de observação de segurança. Ato contínuo Sr. Ricardo Cavalieri apresentou Sr. Jefferson, da Engefort, atual empresa de portaria e segurança, que comentou que no início da prestação de serviço não havia segurança eletrônica, somente segurança humana, onde os vigilantes percorriam as ruas da associação, fato este que dificultava enxergar todo o perímetro, e em reunião com a Diretoria pontuou as necessidades encontradas. Esclareceu que a Engefort acompanhou a execução do projeto de segurança e ressaltou que a segurança eletrônica veio para agregar o trabalho já desenvolvido pela empresa, vez que a pronta resposta é mais eficiente. Por fim, foi informado pela Diretoria que os próximos passos do projeto de segurança são o processo de monitoramento das ruas internas, com o projeto de iniciação de instalação de câmeras das ruas de fora para dentro até chegar ao centro da associação, cercando todo o perímetro, também a execução do gradil no lago, onde serão 86 metros de gradil com 2,5 metros de altura, além do teste/simulação do sistema solicitado hoje. Pela Diretoria foi sugerido que os associados participem da simulação. Finda as explicações, foi apresentado o panorama financeiro do projeto de segurança, qual seja: Saldo inicial em 01/01/2017, R\$600.323,55, sendo R\$45.334,67 (receita com recebimento de inadimplência) + R\$50.522,28 (rendimento aplicação), Despesas R\$453.994,42 (serviços contratados), R\$88.280,09 (Aquisição de equipamentos), R\$27.992,49 (Manutenção e Conservação) e R\$4.312,87 (IR aplicação financeira), totalizando um saldo final aos 30/09/2018 que perfaz: R\$121.600,63; **4. Apresentação e avaliação de proposta de aquisição do lote A1 pela Associação:** Com a palavra Sr. Ricardo Cavalieri, informou que a Diretoria recebeu dos proprietários do lote A1, oferta de compra do lote pela associação, e que entende que seja uma ótima oportunidade para a associação para futuramente ampliar a portaria, vez que o referido lote, está localizado ao lado da portaria 1. O valor ofertado no lote de 1.165,80 m² foi de R\$120.000,00 para pagamento em 15 (quinze) parcelas. Complementou que este lote tem 21 metros de fundo e que somando aos 14 metros da portaria atual, seria possível uma portaria com 35 metros de frente, abrigando no mesmo espaço as portarias Social e de Serviços. Na sequência, elencou as vantagens na aquisição desse lote, que seriam: centralização do controle de acesso e da segurança; ampliação do espaço físico da portaria, ampliação da entrada de veículos, pois o atual portão demanda muita manutenção, devido a enorme demanda de abrir e fechar os portões 24 horas por dia; redução do custo operacional e manutenções; distribuição dos ativos em outros pontos com eliminação da portaria 2, que só existe para a passagem de caminhões e que com isso, a segurança fica distribuída e de difícil controle; a valorização do residencial e imóveis, e por fim, informou que existe um projeto da prefeitura para duplicação da rodovia e quando isto acontecer inevitavelmente será necessário reformar a portaria. Disse ainda que, a única desvantagem dentre tantos benefícios seria a redução da receita da taxa associativa para 204 lotes e as despesas com documentação do mesmo. Continuou informando que, se aprovada a aquisição do lote, a proposta seria arrecadar o valor para pagamento do lote rateando pelos lotes adimplentes, que hoje são em média 168 lotes (167 excluindo o próprio lote A1), ou seja, 82% dos lotes. Então, sendo o valor do lote R\$120.000,00 em 15 parcelas de R\$8.000,00, dividido pelos lotes adimplentes ficaria R\$48,00 por parcela (total de R\$720,00 por associado). Acrescentou que, o valor cobrado dos inadimplentes para recebimento futuro, via departamento jurídico, irá perfazer a importância de R\$ 26.640,00, que será depositado a medida que a Vale do Lago for recebendo em uma conta gerencial à parte, para ser usado apenas na futura obra de ampliação da portaria, tal como, ocorreu com o projeto de segurança. Sugerido pelos presentes negociar desconto no valor do lote, e então informado que a proposta inicial era de R\$150.000,00 em 10 parcelas e a diretoria já negociou e conseguiu chegar no valor ora apresentado. Item colocado em votação e a aquisição do lote A1 por R\$120.000,00 (valor teto) com pagamento em 15 parcelas foi aprovada, com apenas 1 (um) voto contra, porém, foi reiterado que seja negociado novamente um desconto e/ou acréscimo de parcelas. A taxa extra para cada associado pela aquisição do Lote A01 terá início a partir do boleto de vencimento 20/11/2018, conforme tabela abaixo:

| Aquisição do Lote A1 | | | |
|----------------------|----------|-------------------|------------|
| Lotes | Parcelas | Valor por parcela | Total |
| 204 | 15 | R\$ 48,00 | R\$ 720,00 |

5. Aprovação do aumento de valor aprovado para construção da quadra poliesportiva e quadra de tênis (salbro) na área social para entretenimento dos associados: Pelo Sr. Ricardo Cavalieri, foi informado que após a realização da última assembleia, que foi aprovada a construção da quadra poliesportiva pelo valor de R\$ 89.000,00, e ainda, na mesma oportunidade formada uma comissão de

esporte com os associados, Marcelo Ramalho (L12), Luiz Pizzini (M14), Cláudio Rissotto (L09), Koppány Palinkas (V04) e Ricardo Cavalieri (J09). Complementou que, ao iniciarem os estudos/pesquisas pensaram não somente em fazer uma quadra poliesportiva, mas que poderiam ir além, e na verdade construir um Centro de Lazer e Esporte, com quadra poliesportiva, quadra de tênis (saibro), área de descompressão, pista de caminhada, quiosque e academia ao ar livre. Dando sequência, apresentou em Power Point imagens da sugestão do projeto desse futuro Centro de Lazer e Esporte, esclarecendo que, num primeiro momento seriam construídas somente a quadra poliesportiva e a quadra de tênis, mas que esse projeto funcionasse como um Plano Diretor. Assim, apresentou os custos com a ampliação sugerida, sendo a quadra poliesportiva no valor de R\$89.000,00 (conforme já aprovado na última AGE) e quadra de tênis de saibro no valor R\$21.000,00, totalizando R\$110.000,00. Ressaltou que não será necessária a arrecadação de taxa extra, vez que as duas quadras serão construídas de acordo com a disponibilidade do caixa e recebimento de inadimplência. Foi questionado por um dos presentes, se não seria melhor construir a quadra de tênis com cimento ao invés do saibro, pois demandaria menos manutenção, e então explicado que a quadra de cimento necessita de recuo maior e não tem espaço suficiente para isso. Após breves discussões, foi questionado por outro associado presente, porque já não deixar a área preparada para futuramente, construir os demais itens do projeto, enquanto se constroem as duas quadras. O que agradou, mas será estudado a melhor forma de execução. Por fim, o aumento do valor para construção da quadra poliesportiva e quadra de tênis foi colocado em votação e aprovado por unanimidade dos presentes;

6. Aprovação da construção de Academia ao Ar Livre: Ainda com a palavra, o Sr. Ricardo informou que a convite da Diretoria para um trabalho voluntário os associados Simone Cabral (M10) e Rodrigo Sampaio (C03), Koppány Palinkas (V04) e Ricardo Cavalieri (J09) para estudo da construção de academia ao ar livre. Observou que a ideia desse projeto surgiu pensando numa academia de baixo impacto para pessoas com mais idade ou que precisam desse tipo de equipamento, visto que, a academia atual, é mais frequentada por pessoas que buscam se manter fisicamente com outro tipo de equipamento, portanto, público diferente. Dando sequência apresentou as vantagens dessa academia, tais como: integração social, terceira idade ganhando força, motivação em grupo, exercícios de baixo impacto, contato com a natureza, fuga da rotina da academia tradicional, além de ser mais divertido e agradável, e o custo total para construção será de R\$20.000,00 (materiais/equipamentos e mão de obra). Complementou que, não haveria necessidade de taxa extra e que seria construída de acordo com a disponibilidade do caixa e recebimento da inadimplência, mas para tanto, precisa que seja aprovado em assembleia. Por alguns dos presentes, foi mencionado que ao invés da construção de um novo espaço ao ar livre, deveria ser priorizada a modernização ou ampliação da academia atual. Após breve discussão, a construção da academia ao ar livre foi colocada em votação, por 17 votos a favor, por 10 votos contra, foi aprovado. Por fim, informado que, a Diretoria tem um projeto de ampliação da academia atual, pensando na melhoria da mesma, mas que será votada no futuro, pois envolve outros custos ainda maiores que a construção da Academia ao Ar Livre. Também foi informado que já foi contratada uma empresa para realização da manutenção dos equipamentos da academia, porém, solicita aos associados que, sempre que observado alguma necessidade de manutenção nos equipamentos, que a administração seja imediatamente informada para providenciar os reparos;

7. Aprovação de modelo de placa indicadora de Setor/Quadra/Lote, e também, aprovação de obrigatoriedade da instalação das mesmas junto às casas, como parte do projeto de Sinalização e Redução de Velocidade: Foi recordado que na última AGE, os associados presentes, por consenso geral, reclamaram que muitos moradores, prestadores de serviços, entregadores em geral não respeitam o limite de velocidade de 30km p/hora para trafegar nas ruas do residencial, e na oportunidade, foi formada uma comissão composta pelos associados, Wagner Rodrigues (N05), Koppány Palinkas (V04) e Ricardo Cavalieri (J09) para analisar quais seriam as providências pertinentes para inibir esse tipo de conduta. Por esta comissão foram definidas três tópicos de estudo, quais sejam: Sinalização de Velocidade, Identificação de Setores por Cor e Redutores de Velocidade (ainda em análise). Comentou que já foi enviado um comunicado aos associados com o mapa da associação definindo os setores por áreas e por cor. Assim, a proposta agora seria identificar as residências com uma placa com a informação de quadra/lote. Dando sequência, apresentou o modelo da placa, com a cor do setor e informação da quadra/lote, e sugerido que fosse instalada em "postinho" a 1 metro do recuo frontal das residências, ou seja, seria instalado de forma a não prejudicar o acesso e as residências. Por um dos presentes foi comentado que o modelo da placa não estaria em harmonia com algumas residências, e então respondido que por isso, seria aprovado uma placa padrão, e por outro associado presente foi sugerido instalar as placas de identificação nos postes de energia, o que foi acatado por todos. Por fim, o modelo de placa de sinalização apresentado mais a obrigatoriedade da instalação de identificação

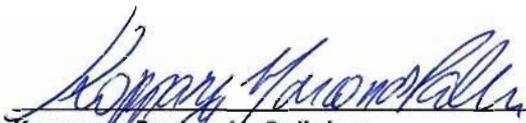
das casas junto ao poste de energia foram colocados em votação e então aprovado por unanimidade sem qualquer cobrança de taxa extra; **8. Aprovação de alterações e inclusões de itens no Regimento Interno:** **a) Proibição de soltura de fogos de artifício dentro da Associação:** Com a palavra, o Sr. Ricardo comentou que entende que a deliberação deste item seja de extrema importância, por envolver a segurança da associação e dos associados como um todo, pois os fogos de artifício apesar de bonitos de se ver, podem causar muitos danos e acidentes, isso sem mencionar o efeito devastador nos animais estimação e o perigo com nossas áreas de preservação ambiental. Então, recordou que no Regimento Interno já existe o artigo 38º que menciona a proibição da produção de ruídos e sons que possam perturbar o sossego aos demais associados, das 22h00m as 07h00m, bem como, que devem os associados se absterem de produzir barulho exagerado mesmo no período diurno, porém, sugere a inclusão de um parágrafo único neste artigo, qual seja: **Parágrafo único:** Nas dependências da associação é terminantemente proibido, em qualquer ocasião, soltar fogos de artifício que coloquem em risco a integridade física de qualquer pessoa ou que possam provocar danos a associação ou a alguma unidade autônoma ou, ainda, que incomodem os demais associados e moradores. E a Penalidade: o descumprimento do quanto disposto no parágrafo anterior, configura-se infração de natureza média. Complementou que ainda que existe leis municipais e federais que proíbem a soltura dos fogos de artifícios. Por um dos presentes foi sugerido incluir a liberação da soltura dos fogos de artifícios nas festas de final de ano, porém esclarecido que seria melhor não abrir precedentes. Após breve discussão, a inclusão do parágrafo único no artigo 38º do Regimento Interno, foi colocado em votação e aprovado por 24 (vinte e quatro) votos a favor e apenas 3 (três) votos contra; **b) Apresentação e aprovação de propostas de alteração dos Artigos 14, 15, 26, 29, 34, 35, 36 e 65:** Pelo Sr. Ricardo foi informado que diversos são os assuntos que precisam ser discutidos neste item, alguns de fácil aceitação e outros não, desta forma sugeriu não deliberar este item, pois assembleia se estendeu muito face a complexidade dos itens, desta forma a Diretoria se prontifica em enviar a minuta do Regimento Interno com todas as propostas de alteração/inclusões para deliberação em futura assembleia especialmente convocada, fato este que foi acolhido por todos; **c) Apresentação e aprovação de proposta para alteração das Normas e Procedimentos para as Construções:** Muito embora, tenha sido aprovado a deliberação do item "b" (anterior) em próxima assembleia, o Sr. Ricardo solicitou a deliberação apenas do artigo 86º das Normas e Procedimentos para as Construções. Em face da anuência dos presentes, o Sr. Ricardo iniciou comentando que o artigo 86º não permite o pernoite de operários nas obras, e explica que atualmente existe uma divergência de entendimentos e ressalta que o princípio básico da administração é a segurança e mesmo com a revisão de vários procedimentos e criação de algumas regras, o mais difícil ainda é acompanhar as artimanhas dos moradores, que sempre conseguem driblar a segurança ou o regimento interno. Dando sequência, informou que atualmente existe uma residência em fase de reforma, porém, os 4 operários que estão executando a reforma, estão pernhoitando no local, e que no entendimento do proprietário reforma não é obra/construção, portanto, não vê problemas em os operários pernhoitarem no local. Disse ainda, que, o proprietário deste imóvel em reforma, mesmo após ter sido advertido sobre esta situação, rebateu informando que se associação não permitir o pernoite dos operários formalizará um contrato de locação com os mesmos. Foi quando, um dos presentes pediu a palavra, e se identificou como sendo o proprietário (H02) desta obra, e então comentou que é investidor e adquiriu esta casa para vender, e que como a construção inicial não estava de acordo com as normas e procedimentos de construção da associação, antes de iniciar a reforma, submeteu um projeto de acordo com o regimento interno para aprovação da associação. Observou que os operários que estão na obra são de sua inteira confiança, sendo que o operário mais novo trabalha para sua construtora há mais de três anos, e que os demais estão há mais de vinte anos na construtora. Após breve discussão, por um dos presentes foi sugerido ao responsável pela obra que aumente um pouco mais o custo da obra, alugando uma casa em bairro vizinho ou coloca-los em um hotel da região para sanar o problema de uma vez, o que ficou de ser pensado e resolvido pelo proprietário da casa em reforma. Portanto, como existe a possibilidade de qualquer proprietário infringir a regra prevista no Regimento Interno, a proposta da Diretoria seria alterar o texto do artigo 86º e incluir o parágrafo único, conforme segue: **Artigo 86º:** Não será permitido o pernoite de prestadores de serviços e/ou manutenção nas obras e/ou reformas. Parágrafo único: Os mesmos não podem autorizar o acesso de pessoas e/ou entregas na Vale do Lago. Por fim, a alteração do artigo 86º e a inclusão do parágrafo único foi colocado em votação e aprovado por unanimidade dos presentes; **9. Outros Assuntos de Interesses Gerais:** **a)** Foi sugerida a redução do valor da taxa para reserva do salão de festas, e informado que este assunto já foi devidamente deliberado em outra assembleia, portanto, o valor seria mantido conforme aprovado; **b)** Por uma associada presente, foi solicitado que todos os associados moradores protocolarem reclamação

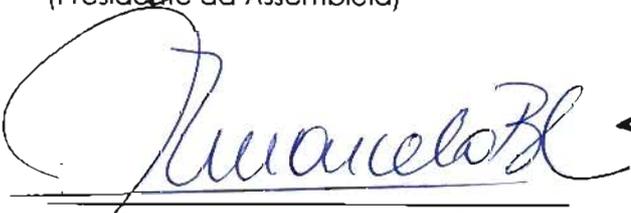
SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS VALE DO LAGO

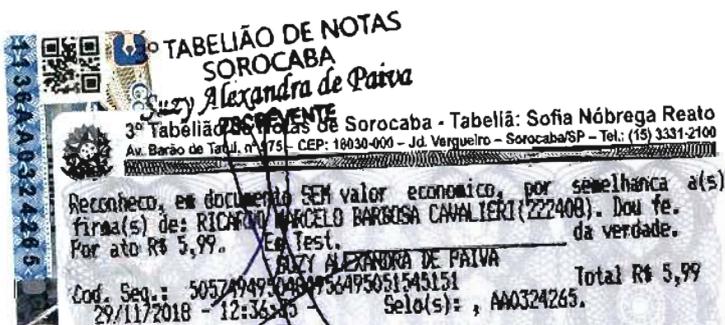
CNPJ 03.547.971/0001-44

junto a CPFL referente às frequentes quedas de energia; e) Foi informado por associado que atualmente não é mais a Prefeitura que aprova os projetos de construção e sim a Urbes. Complementou que o projeto da sua obra de reforma não foi aprovado, pois não consta a calçada, e então solicita alguma ação do jurídico da associação para verificar junto a Urbes o porquê estão exigindo as calçadas para liberação do Habite-se; d) Foi solicitado também que todos os associados protocolem reclamação junto ao SAAE para limpeza dos filtros da filial de tratamento de esgoto localizado na zona norte, devido ao mau cheiro exalado; e) Por fim, foi solicitado que a administração interna possa receber pequenas encomendas/entregas entregues pela DHL ou qualquer outra, vez que diversos e-commerces não estão mais contratando serviços dos Correios, e respondido que, a administração poderá receber as pequenas encomendas/entregas e que as medidas máximas dos pacotes serão definidas e informadas em comunicado à associação, desde que, o recebimento seja devidamente autorizado pelo associado através de e-mail. E nada mais a tratar, deu-se por encerrada a assembleia as 12h20m, cuja ata será assinada por quem de direito, registrada e posteriormente arquivada em pasta própria.


Ricardo Naretto
(Presidente da Assembleia)


Koppány Tamás M. Palinkas
(Secretária da Assembleia)


Ricardo Marcelo Barbosa Cavalleri
(Presidente da Associação)



1 REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE SOROCABA
Rua Osvaldo de Jesus, 45, A da Boa Vista-F: (15)3331-7500
Carlos Andre Ordonio Ribeiro - Oficial - 86.090
Apresentado em 06/12/2018, protocolado e registrado em
microfilme sob numero de ordem 86.090. Sorocaba(SP), 06/12/2018.

| | |
|---------------|-------|
| Emolumentos | 45,69 |
| Estado | 12,98 |
| Ipsp | 8,89 |
| Reg.Civil | 2,41 |
| Trib.Justica | 3,13 |
| Mín. Público | 2,20 |
| ISS | 0,91 |
| Diligencia(s) | 0,00 |
| Total | 76,21 |


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