

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO VALE DO LAGO, REALIZADA EM 01 DE AGOSTO DE 2020, ATRAVÉS DE MEIOS DIGITAIS/VIRTUAIS.**

Ao 1º (primeiro) dia do mês de agosto de 2020, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da "Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago", em ambiente virtual/digital homologado na forma do artigo 12º da Lei nº 14.010/2020, através de videoconferência, utilizando-se para tanto o site/aplicativo Zoom, o qual pôde ser acessado pelo link: <https://us02web.zoom.us/j/82293691217?pwd=aXUxWUdjc2dqMFNlTWl2VjEzL2x3QT09>, com votação realizada na plataforma digital do Portal Web da DEL RIOS ADMINISTRADORA (www.delrios.com.br /Aplicativo - COM21). Teve início às 09h00m, em segunda e última chamada conforme Edital de Convocação. Contou com o acesso/participação dos associados das unidades registrados na lista de presenças virtual, bem como da Dra. Walkiria Ângela Vitorino Syllós, advogada da Sociedade. E. Administrando a plataforma digital estava a representante da Del Rios Administradora de Condomínios, Srta. Bruna B. L. Brotas. Por aclamação, foi indicado para presidir, o Sr. Fábio Volpe (lote L14), que convidou a Srta. Bruna B. L. Brotas para secretariá-lo. Aberto os trabalhos, o Sr. Ricardo Cavaleri, Presidente da associação informou que a assembleia está sendo gravada pelo aplicativo Zoom para auxílio na confecção da ata, bem como, dar validade à assembleia. Informa ainda que foi necessário postergar a assembleia que seria realizada em 28/03/2020, para esta data, por conta da pandemia do COVID-19. Ato contínuo, o Sr. Presidente fez leitura do Edital de Convocação e em seguida passou-se a primeira ordem do dia: **1. Leitura e Aprovação da Ata da Assembleia anterior (07/12/2019), ratificando seus termos:** Com a palavra Sr. Presidente questionou sobre a necessidade da leitura de referida ata (Assembleia Geral Extraordinária de 07/12/2019), vez que cópia da mesma foi enviada para todos os associados via e-mail. A leitura foi solicitada e então realizada pelo Sr. Ricardo Cavaleri. Finda a leitura, os associados foram questionados se haveriam dúvidas e/ou ressalvas e sem manifestações a Ata da Assembleia anterior foi colocada em votação e aprovada por unanimidade dos presentes na videoconferência (apuração dos votos na plataforma Com21: 24 votos aprovando e 2 votos não aprovando); **2. Aprovação do Relatório Anual de Atividade, Balanço Geral do exercício anterior e Prestação de Contas da Diretoria Executiva (aprovação das Contas do Exercício de 2019):** Com a palavra Sr. Ricardo Cavaleri, informou que o Conselho Fiscal se reuniu periodicamente para discutir e analisar as contas, sendo que a apresentação das contas que será realizada, já foi aprovada pelo Conselho Fiscal 2017-2019 em reunião realizada em 29/02/2020. Informando ainda que as pastas documentais/contábeis de 2019 estão todas conferidas e assinadas pelos membros do conselho. Esclareceu, que a prestação de contas já é realizada mensalmente, vez que junto aos boletos da taxa de contribuição associativa são enviados os balancetes demonstrativos/financeiros do mês anterior, para acompanhamento pelos associados e se porventura existam dúvidas, as mesmas poderão ser sanadas a qualquer momento em contato direto com a Diretoria. Em seguida, através de slides, apresentou o Previsto x Realizado das receitas e despesas do exercício de 2019, sendo o total de receitas prevista foi de R\$1.508.503,68 e o realizado R\$1.450.704,09, e o total de despesas previstas de R\$1.515.571,20 e o realizado R\$1.414.435,39, conforme demonstração abaixo:

## RECEITAS: PREVISTO X REALIZADO

Janeiro a Dezembro / 2019

Contribuição Associativa	R\$ 1.199.888,40	R\$ 1.179.570,23
Limpeza dos Lotes	R\$ 97.888,68	R\$ 82.183,85
Acordo Extrajudicial e Judicial	R\$ 85.246,56	R\$ 92.254,17
Plano Receitas Jurídicas	R\$ 110.000,04	R\$ 78.669,35
Rendimentos	R\$ -	R\$ 7.285,50
Multa e juros	R\$ -	R\$ 833,86
Infração do Regimento Interno	R\$ -	R\$ 4.690,97
Taxa de Engenharia	R\$ -	R\$ 902,41
Cartão de Acesso	R\$ -	R\$ 270,00
Uso do Salão de Festas	R\$ 5.880,00	R\$ 3.439,80
Cessão de Espaço 4inet	R\$ 9.600,00	R\$ -
Devolução/Reembolso	R\$ -	R\$ 604,15
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 1.508.503,68</b>	<b>R\$ 1.450.704,09</b>
<b>média mês:</b>	<b>R\$ 125.708,64</b>	<b>R\$ 120.892,01</b>

**DESPESAS: PREVISTO X REALIZADO**

Janeiro a Dezembro / 2019

DESPESAS: PREVISTO X REALIZADO			
Folha de Pagamentos e Encargos - Adm.	R\$	130.560,00	R\$ 111.265,36
Segurança e Controle de Acesso - Adm.	R\$	786.000,00	R\$ 784.010,44
Consumo de Serviços	R\$	24.480,00	R\$ 24.621,33
Administrativo	R\$	137.928,00	R\$ 111.466,42
Jurídico	R\$	25.159,20	R\$ 28.368,21
Manutenção e Conservação	R\$	378.600,00	R\$ 336.966,18
Impostos	R\$	13.764,00	R\$ 14.274,59
Seguros	R\$	3.480,00	R\$ 3.918,63
Tarifas Bancárias	R\$	15.600,00	R\$ 15.185,42
Caixa Administração	R\$	***	R\$ 4.358,81
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$</b>	<b>1.616.671,20</b>	<b>R\$ 1.414.436,39</b>
média mês: R\$ 126.297,60 R\$ 117.869,62			

Na sequência, apresentou o saldo finais em 31/12/2019 de cada conta contábil, conforme segue: Ordinária R\$95.472,07, Segurança R\$93.965,43, Centro de Lazer e Esporte \$0,00 (conta encerrada no exercício de 2019, que será apresentada no próximo item), Academia ao Ar Livre R\$0,00 (conta encerrada no exercício de 2019, que será apresentada no próximo item), Lote A01 R\$11.402,81 e Fundo de Caixa da Administração R\$22,41. Finalizando a apresentação, o associado, Sr. Marcos Loureiro de Almeida (lote N08), pediu a palavra para parabenizar a Diretoria, pois, o Previsto x Realizado ficou balanceado. Por fim, a Aprovação do Relatório Anual de Atividade, Balanço Geral do exercício anterior e Prestação de Contas da Diretoria Executiva foram colocadas em votação e aprovadas por unanimidade dos presentes na videoconferência e na plataforma Com21; **3. Prestação de Contas do Projeto Centro de Lazer e Esportes (Quadra Tênis e Poliesportiva/Academia ao Ar Livre):** Dando continuidade a assembleia, o Sr. Ricardo Cavaliere apresentou através de slides a prestação de contas do projeto Centro de Lazer e Esportes, que engloba a Quadra de Tênis, Poliesportiva, e a Academia ao Ar Livre, conforme segue:

**INVESTIMENTOS E PROJETOS**

Janeiro a Dezembro / 2019

INVESTIMENTO E PROJETOS			
<b>RECEITAS - PREVISTOS X REALIZADO</b>			
Aquisição do Lote A01	R\$	118.080,00	R\$ 105.497,92
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$</b>	<b>118.080,00</b>	<b>R\$ 105.497,92</b>
média mês: R\$ 9.840,00 R\$ 8.791,49			
<b>DESPESAS - PREVISTO X REALIZADO</b>			
Investimento Segurança	R\$	34.110,00	R\$ 34.110,00
Centro de Lazer e Esportes	R\$	110.000,00	R\$ 102.556,37
Aquisição Lote A01	R\$	96.743,00	R\$ 96.743,35
Academia ao Ar livre	R\$	20.000,00	R\$ 19.431,35
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$</b>	<b>260.853,00</b>	<b>R\$ 262.841,07</b>
média mês: R\$ 21.737,75 R\$ 21.070,09			

Na sequência, detalhou cada conta de projeto, conforme segue: Lote A01 - Iniciou em 01/01/2019 com saldo de R\$783,96, arrecadou no decorrer do exercício R\$107.361,85 e despesas R\$(96.743,00) finalizando em 31/12/2019 com saldo de R\$11.402,81; Conta Segurança - iniciou em 01/01/2019 com saldo de R\$108.232,00, arrecadou no decorrer do exercício R\$19.843,43 e despesas R\$(34.110,00) finalizando em 31/12/2019 com saldo de R\$93.965,43; Academia ao Ar Livre - iniciou em 01/01/2019 com saldo de R\$20.000,00, despesas R\$(19.431,35), resultando num saldo de R\$568,65, que foi transferido para a Centro de Lazer e Esportes, encerrando a conta da Academia aos 30/09/2019; Centro de Lazer e Esportes - iniciou em 01/01/2019 com saldo de R\$99.394,52, despesas R\$(102.556,37), recebeu transferência da conta Academia ao Ar Livre, R\$568,65 e da Conta Ordinária, R\$2.593,20 resultando no saldo final de R\$0,00, conta foi encerrada aos 30/09/2019. Por fim a Prestação de Contas do Projeto Centro de Lazer e Esportes foram colocadas em votação e aprovadas por unanimidade dos presentes na videoconferência e na plataforma Com21; **4. Esclarecimentos sobre os Trabalhos Jurídicos com**

relação aos inadimplentes e demais processos: Com a palavra a Dra. Walkíria, advogada da Sociedade se apresentou aos participantes e na sequência esclareceu que, atualmente no departamento jurídico, existem 22 (vinte e dois) processos em andamento referente à inadimplência, 3 (três) processos trabalhistas de funcionários da antiga prestadora de serviços de terceirização, lembrando que no início do ano foi feita a rescisão com a empresa, e ainda 6 (seis) processos administrativos, Urbes (habite-se), Sema em relação a cortes de árvores, dentre outros. Na sequência, Sr. Ricardo colaborou com a apresentação esclarecendo que, os processos trabalhistas são da empresa Engefort, que teve o contrato rescindido, pois além dos aumentos dos custos dos serviços, foi sentido uma instabilidade de processos de funcionários que deixam a empresa e colocam a Engefort no jurídico, mas, no entanto, a Vale do Lago tem responsabilidade subsidiária, e no intuito de garantir que a Vale do Lago não seja afetada com isso no futuro, foram retidos do pagamento final à Engefort R\$23.659,15 em acordo firmado com o Presidente da Empresa, e quando tudo for resolvido o valor será devolvido. De volta com a palavra, Dra. Walkíria, informou que quando assumiu o jurídico da Vale do Lago em 01/04/2020, havia uma inadimplência do primeiro trimestre do ano de 1.408M. Iniciou trabalho voltado em negociação, e já foram realizados 202K em acordos Judiciais e 11K de acordos Extrajudiciais. Ressalta que, esses números não consideram os acordos que estão em andamento a negociação. De volta com a palavra, o Sr. Ricardo, lembra que associação trabalha com o princípio de isonomia, e assim nenhum inadimplente é isento do pagamento de multa, juros, correções, custas e honorários. Então, a Dra. Walkíria, informa que no primeiro trimestre, foram 6 (seis) ações de cobrança, 3 (três) cumprimentos de sentença e 1 (uma) execução de título extrajudicial. Por fim, apresenta a posição da inadimplência em 31/07/2020, sendo, 46 (quarenta e seis) lotes inadimplentes, ou seja, 22% de inadimplência, resultando num valor original da inadimplência de R\$757.183,96 e atualizado com multa, juros, correção e honorários R\$1.538.097,97. Por fim, conclui que mesmo com todo o trabalho de recuperação de inadimplência realizado desde o início dos trabalhos, a inadimplência aumentou por conta do período que estamos vivendo, a Pandemia, mas que está conduzindo esses casos de forma adequada. Na sequência deixou seu contato para que os associados entrem em contato quando preciso; 5. **Apreiação para aprovação do Orçamento Anual e Aprovação da Contribuição Associativa mensal para o exercício de 2020:** Com a palavra Sr. Ricardo, ressaltou que em 13/03/2020 apresentou o projeto orçamentário para os membros do Conselho, e na sequência apresentou a todos de forma detalhada a previsão de Despesas para o exercício de 2020, sendo o valor total previsto para as despesas mensais em R\$119.571,75, conforme tabela abaixo:

PREVISÃO DE DESPESAS	
1. Folha de Pagamentos e Encargos - Administração	R\$ 14.363,96
2. Segurança e Controle de Acesso	R\$ 67.431,95
3. Consumo	R\$ 2.330,00
4. Administrativo e Social	R\$ 4.267,00
5. Jurídico	R\$ 1.917,50
6. Manutenção e Conservação	R\$ 25.324,64
7. Impostos	R\$ 1.217,70
8. Seguro	R\$ 334,00
9. Tarifas Bancárias	R\$ 1.385,00
10. Projetos	R\$ 1.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 119.571,75</b>

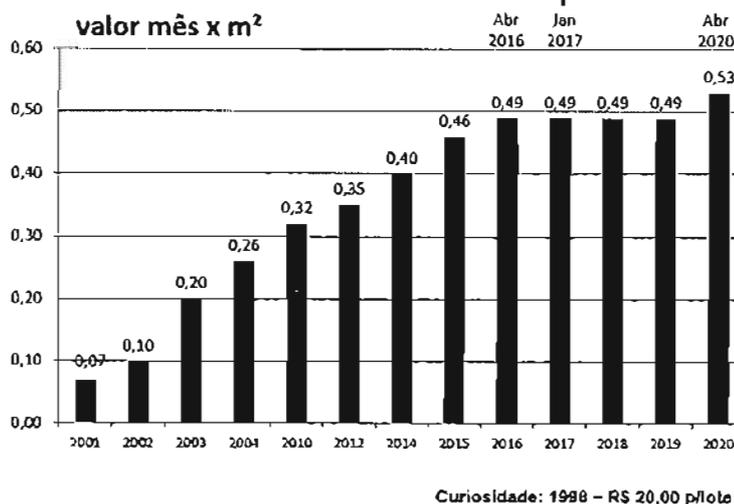
Esclarece que nesta previsão está previsto a criação de dois fundos, sendo um Fundo de Reserva R\$500,00 e um Fundo de Projetos R\$500,00. Por fim, informa que o valor previsto para arrecadação dividido pela área total dos lotes passível de cobrança, 224.504,98 m<sup>2</sup>, resulta num valor de taxa de contribuição associativa de R\$0,53 m<sup>2</sup> (cinquenta e três centavos por metro quadrado). Em seguida, foi apresentada a previsão de receitas mensais para o exercício, conforme demonstra a tabela abaixo:

PREVISÃO DE RECEITAS	
1. Contribuição Associativa (15% Inad.)	R\$ 101.139,50
2. Limpeza de Lotes (15% Inad.)	R\$ 5.947,11
3. Acordos Judicial	R\$ 9.818,31

4. Acordos Extrajudiciais	R\$ 535,95
5. Plano de Receitas Jurídicas	R\$ 6.690,00
<b>Total</b>	<b>R\$124.130,87</b>

Ato contínuo, comentou sobre o histórico de valores da cobrança da contribuição associativa, demonstrando no gráfico abaixo a evolução da mesma:

### EVOLUÇÃO DA TAXA ASSOCIATIVA 2001 - 2020

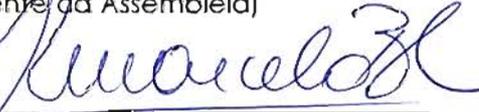


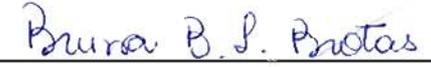
Recorda, que em 04/2016, na gestão da Presidente anterior, teve o aumento da taxa de contribuição associativa para R\$0,49 m<sup>2</sup>, e sua gestão iniciou em 01/2017 quando a taxa já estava R\$0,49 m<sup>2</sup>. Estando na época na Diretoria o Sr. Claudio Rissotto como Diretor Presidente, Sr. Ricardo Cavallieri como Diretor Tesoureiro, e Sr. Alessandro Rodrigues dos Santos como Diretor Social., e com os trabalhos realizados pela antiga Advogada do Condomínio, Dra. Araceli e com o auxílio da área financeira entenderam que não deveriam alterar o valor da taxa, o que perdurou até o mandato seguinte. Ressalta que existia muita inadimplência, mas isso não os privou de realizar todas as melhorias, como a reforma do salão de festas, reforma da capela, construção das quadras, academia ao ar livre, pinturas das grades entre outros. Já em 04/2020, mediante todo o planejamento que foi apresentado de despesas orçamentárias, a Diretoria entendeu que deveria ocorrer o aumento do valor da taxa para R\$0,53 m<sup>2</sup>. Na sequência apresenta o planejamento de obras a serem realizadas em 2020/2022, sendo elas: término do Centro de Lazer e Esportes, nova e ampliada portaria de acesso, modernização do sistema de acesso, desativação da portaria 2 (serviços), reforma/manutenção da vazão de água do lago 2, ampliação da sinalização (lombada, asfalto, placas, pinturas), ampliação da academia de ginástica, revitalização arbórea das ruas, instalação de câmeras de monitoramento nas ruas, projeto de reciclagem do lixo (em execução). Ato contínuo, foi informado que a empresa de coleta de lixo reciclável, também recolhe pilhas e óleo usado. Neste assunto foi questionado por um associado se a empresa também recolhe telhas quebradas e entulhos de pequenos volumes, respondido pelo Sr. Koppany, que a Vale do Lago não tem estrutura para isso, e que isso ainda requer licenciamento. Desta forma, cabe a cada proprietário providenciar caçambas para o devido descarte. Na sequência Sr. Pedro (lote L06), perguntou se a Associação vizinha Dacha, participará da reforma/manutenção da vazão do lago e respondido pelo Sr. Ricardo, que já iniciou a conversa com a Dacha, pois, eles têm 1/3 do lago, e a outra parte é da fazenda, mas a maior parte é da Vale do Lago. Comenta que, a Diretoria do Dacha foi receptiva, mas não demonstraram interesse em colaborar. Esclarece que por lei tem que se dar destinação para vazão da água do lago, desta forma a Vale do Lago fará a manutenção e o departamento jurídico lhes acionará judicialmente. Com a palavra Sr. Luiz, comenta que por volta de 2018, quando começou esse problema com o lago, foi feito um projeto e licenciamento ambiental para que fosse aprovado fazer a manutenção/reforma da vazão do lago, sendo então executado o serviço. Ainda, salienta que na época foi um serviço de alto custo e não existiam as associações vizinhas (Dacha e Vale Verde), e após a construção das associações vizinhas

**SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS VALE DO LAGO**  
CNPJ 03.547.971/0001-44

umentou a vazão do lago e que provavelmente deve ter ocorrido um problema de erosão, o que faz com que seja necessário fazer novamente essa manutenção. Comenta ainda que é um processo, longo e complicado, sendo que na sua gestão foram três anos para conseguir aprovação junto aos órgãos ambientais. Na sequência comenta sobre a revitalização arbórea das ruas, entende que deve ser feito, mas que primeiro deve ser resolvido os problemas das calçadas junto a Urbes, para obtenção do Habite-se. Dada a palavra a Dra. Walkiria, que esclareceu que este é um processo administrativo que foi dado entrada em 2019, com a advogada anterior, mas está dando andamento. Informa que esta semana consultou os autos administrativos, pois, estavam suspensos por causa da pandemia do Corona vírus, retornando em 24/07/2020. Disse ainda que, o processo está no setor de fiscalização (SEPLAN), desde o dia 27/03/2020, porém acredita que provavelmente eles virão até o condomínio para fiscalizar. Ainda, já discutiu com a Diretoria novas medidas para este caso, podendo até entrar com um mandado de segurança, para que a Prefeitura possa se manifestar em relação ao tempo, pois já se passaram mais de 180 dias de processo administrativo e tem uma lei federal que fala que o prazo razoável para um processo administrativo é de 180 dias, vez que a Prefeitura tem que se manifestar favorável ou não aos modelos de calçadas da Vale do Lago. Dando continuidade, o Sr. Alessandro (lote R13) comentou que em 2012 foi feita a manutenção do lago, e lembra que no ano anterior a essa manutenção, quando visitou a Vale do Lago para comprar seu lote, conversou com o pessoal da Dacha sobre o lago, e eles informaram que, não poderiam acessar o lago, vez que é área de APP, mas hoje em dia o Dacha tem uma área de lazer construída no lago, e assim entender ser o mais correto envolver o Dacha nessa manutenção. E ainda, sugere para a Diretoria revitalizar a pista de caminhada no lago 1, interligando ao lago 2. Na sequência, o Sr. César, informa que tem dois abacateiros e um limoeiro, e pergunta se poderia plantá-los na área do lago, e o Sr. Ricardo, responde que nesse momento não pode, esclarecendo que tem um ambientalista trabalhando para a Vale do Lago para análise de todas as questões ambientais, desta forma, após todas as análises passará o que pode e o que não pode ser feito, de acordo com as leis. Sugerido ainda pelo Sr. Cesar, fazer uma comporta no lago para produção de liliápis e assim aproveitar mais do lago. Momento que Sr. Ricardo, ressalta que a área do lago é uma área de preservação permanente, deste modo, não se pode mexer/modificar sem aprovação dos órgãos ambientais. Com a palavra, o Sr. Valdir questiona se existe um contrato com a empresa de coleta de lixo reciclável, pois não localizou no Com21 e porque que não aparece na previsão das despesas apresentada anteriormente. Respondido pelo Sr. Koppány, que existe sim um contrato, e se não estiver no Com21, enviarão para a administradora colocar na plataforma, e ainda que esse é um serviço que não tem custo, vez que é realizado por uma cooperativa. De volta à pauta, Sr. Ricardo, lembra da proposta que a Diretoria executiva levou para a assembleia ordinária do exercício de 2019 e fora aprovada, que era a aprovação da taxa de contribuição associativa para R\$0,53 m², mas a execução de R\$0,49 m², sendo aprovado na época que, caso fosse necessário alteração da taxa para R\$0,53 m² ficou estabelecido que os associados seriam avisados por comunicado com 30 (trinta) dias de antecedência. Por fim, foi colocada em votação a aprovação do orçamento anual e a aprovação da Contribuição Associativa mensal para o exercício de 2020 e fora aprovada por unanimidade (apuração dos votos na plataforma Com21: 25 votos aprovando e 2 votos não aprovando). E nada mais a tratar, deu-se por encerrada a assembleia ordinária as 11h30m, cuja ata segue assinada por quem de direito, para envio ao registro e posteriormente arquivo em pasta própria.

  
Edson Volpe  
(Presidente da Assembleia)

  
Ricardo Marcelo Barbosa Cavallieri  
(Presidente da Associação)

  
Bruna B. L. Brotas  
(Secretária da Assembleia)

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato  
Av. Bordo de Lata, nº 975 - CEP: 13650-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

Reconheço em documento SEM valor econômico, por semelhança a(s)  
firmado(s) de RICARDO MARCELO BARBOSA CAVALIERI (222408). Dou fe.  
Por ato R\$ 6,42. Em Test. da verdade.

Juliana de Brito Teixeira  
Selo(s): AA0358679  
Total R\$ 6,42

3º TABELIÃO DE NOTA  
SOROCABA-SP  
Juliana de Brito Teixeira  
ESCREVENTE



1º OFICIAL DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA DE SOROCABA

Rua Osvaldo de Jesus, 45, Alto da Boa Vista - Fone: (15) 3331-7500

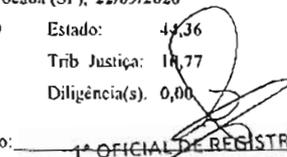
Carlos André Ordonio Ribeiro - Oficial

Protocolo nº 89084

Apresentado em 22/09/2020, protocolado e registrado em microfilme sob número de ordem 89084, Sorocaba (SP), 22/09/2020

Emolumentos	155,69	Estado:	44,36	Sec. Faz.	30,35
Reg. Civil:	8,18	Trib. Justiça:	14,77	Min. Público:	7,56
ISS:	3,11	Diligência(s):	0,00	Total:	260,02

Escrevente Autorizado:

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