



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO
RESIDENCIAL COLINAS DO PARATEHY REALIZADA EM 19 JULHO DE 2014.

Aos dezenove dias do mês de julho do ano de dois mil e quatorze, às 09:30 horas, em segunda convocação, em virtude da falta de “quorum” para a primeira convocação, às 09:00 horas, foi realizada, nas **DEPENDENCIAS DA ASSOCIAÇÃO**, a Assembleia Geral Ordinária da Assoc. dos Prop. de Lotes do Loteamento Residencial Colinas do Paratehy sito, á Rodovia Mogi Dutra Km 38/39 – Mogi das Cruzes – SP, com a presença dos Senhores Proprietários, que assinaram a lista de presença. Iniciados os trabalhos, foi eleito para Presidente da mesa, o Sr. , **Francisco Camelo de Mesquita** a qual convidou a mim, Antonio Strabelli, para secretariá-lo. Após o que, passou-se à leitura da “Ordem do Dia” constante do “Edital de Convocação” entregue a todos os proprietários através de cartas protocoladas e cujos itens são: **1) “APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2013”**; **2) “APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO ORÇAMENTO PARA O EXERCÍCIO DE 2014”**; **3) “ASSUNTOS GERAIS”**. Passou-se ao 1º Item da ordem do dia; **“APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2013”**. O Presidente da Associação abriu os trabalhos informando a todos que conforme Assembléia Ordinária realizada no inicio deste ano, ficou aprovado pela maioria em contratar uma auditoria sobre as receitas a fim e analisar o exercício 2012 e 2013, após seria convocada uma Assembléia para que todos, mediante o resultado desta auditoria, votassem na aprovação das contas do ano de 2013. Os auditores da NP Soluções Empresariais apresentaram os relatórios da auditoria sobre as receitas de 2012 e 2013. Em relevância ao relatório apontou-se durante a gestão da Administradora Exacto, uma baixa de inadimplência em 2012, de um lote pertencente a Mediterrâneo, porém o crédito não esta identificado em extrato bancário. Em 2013, já de responsabilidade da Administradora Exame foram apurados créditos não identificados, ou seja, pagamentos de taxas de manutenção que não foram atribuídos a lotes. Desta forma a Associação recebeu os valores, mas a administradora Exame não lançou em alguns lotes as baixas equivalentes. Os relatórios da auditoria estão à disposição de todos associados. As duas irregularidades serão devidamente apuradas através de um trabalho de conciliação. Entendeu-se sendo assim possível aprovar as contas de 2013 sem ressalvas. Posto em votação foi aprovado por unanimidade dos votantes presentes, a prestação de contas do ano de 2013. Passou-se ao 2º item da Ordem do Dia; **APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO ORÇAMENTO PARA O EXERCÍCIO DE 2014**. Iniciando a pauta, foi entregue a todos os presentes um relatório elencando as receitas previstas e as despesas fixas do mês. Sr. Mario esclareceu aos presentes, que estamos trabalhando com déficit mensal de R\$ 500,00, mas com as eventuais entradas de acordos de inadimplência estamos conseguindo manter a taxa atual de condomínio sem reajustes até novembro de 2014, quando por força do Estatuto haverá um reajuste pela correção do IGPM. Questionado pelo Sr.

Mario Redondo da Quadra 18 Lote 17, os termos da contratação da Arquiteta. Foi explicado que o valor fixo mensal será subsidiado pelas taxas de aprovação de projetos que entrarem ao longo do ano, havendo excedente ficará para o caixa da Associação.

Posto em votação o orçamento 2014, foi aprovado por unanimidade dos votantes presentes. Passou-se ao 3º item da Ordem do dia; **ASSUNTOS GERAIS. Atualização cadastral**, como necessidade organizacional por questões de segurança, de eficácia na comunicação, de positiva identificação do real proprietário do lote para fins de cobrança de inadimplência, ajuizamentos, emissão de advertência ou multa, o Residencial atualizará seu cadastro geral de proprietários que deverá conter além do nome completo dos proprietários e seus cônjuges, o endereço, telefones, e-mails, CPF ou CNPJ para pessoas jurídicas. Extensivo e complementar ao cadastro geral serão atualizados as pastas de proprietários de lotes, lotes em obras e residências concluídas, que deverão conter, segundo seu estágio, o exigido pelo Regulamento Interno, na forma de cópias simples ou arquivo digital: - **Escritura ou contrato de compra e venda do lote.** - **Espelho do IPTU com os dados do lote.** - **Projeto aprovado pela prefeitura de Mogi das Cruzes.** - **ART do profissional responsável técnico pela execução da obra.**-**Habite-se concedido pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.** A secretaria ira entrar em contato e solicitar atualização cadastral e documentação a todos os proprietários, concedendo-lhes prazo de 15 dias máximo a partir da comunicação, a exceção do Habite-se que poderá ter seu prazo de apresentação estendido devido à complexidade de tal documentação. Após este prazo, não havendo retorno satisfatório por parte do proprietário, será utilizado o recurso de pesquisa publica por segundas vias junto a cartórios e outros órgãos que possam suprir os dados e documentos requeridos. Os custos desta pesquisa serão repassados como ônus ao lote através do boleto de taxa associativa mensal. O custo da pesquisa fica estipulado como mínimo e não máximo à R\$150,00. Aprovado pela unanimidade dos votantes presentes. **Cobranças e Boletos** – Combate a inadimplência. - Os boletos de taxa associativa com atraso de 30 dias serão automaticamente enviados a protesto pelo banco. - Cabe ao proprietário, não recebendo o boleto em tempo hábil, solicitar segunda via a administradora de boletos. Esta por sua vez emitira todos os meses uma copia física via correio e outra por e-mail. Podendo ainda o associado fazer uso do sistema DDA bancário ou ainda acessando a pagina da Administradora em segundas vias de boletos ou solicitar o numero do código de barras via telefone. - A taxa de internet não mais será discriminada no boleto passando a integrar o valor total do mesmo por se tratar de despesa fixa prevista em orçamento. - Serão incluídas no boleto de taxa associativa perfazendo um único boleto mensal, todas as taxas referentes e não limitadas à: consumo de telefonia de residências, aluguel de salão de festa, multas administrativas, rateios extras, aprovação de projetos e pesquisa cadastral. Foi aprovado pela unanimidade dos votantes presentes para sua efetivação já para o mês de agosto de 2014. O Sr. Mario distribuiu aos presentes os desenhos arquitetônicos do edificio Almojarifado/Garagem a ser construído na Quadra 19 Lote 5 de propriedade da Associação. Foi apresentado o Sr. Francisco H. R.Coelho da Administradora Help que ira substituir a Administradora Exame a partir do mês de agosto de 2014. O Sr. Antonio Strabelli, apresentou para aprovação a proposta de rateio extra para as obras do edificio almojarifado/garagem ao custo estimado de R\$152.350,10

pelo índice PINI para galpão Ref. junho/2014, da seguinte forma: Todos os 330 lotes serão rateados o valor de R\$ 75,00 em 10 (dez) parcelas, iniciando já em Agosto de 2014. Atualmente dos 330 lotes apenas 205 pagam regularmente a taxa associativa, ou seja, R\$75,00 x 205 financiarão sem interrupções as obras no valor estimado. Eventualmente seja por acordo amigável ou judicialmente os demais lotes inadimplentes irão pagar o rateio integralmente, fundos estes que entrarão ao seu tempo com juros e correção monetária no caixa da Associação. Nenhum lote será isentado deste rateio. A previsão para formação de fundo mínimo e início das obras é de 04 meses. A proposta foi aceita e aprovada pela unanimidade dos votantes presentes para sua efetivação já para o mês de agosto de 2014. O Sr. Mesquita apresentou as linhas gerais do Plano Diretor que deverão nortear os próximos 10 anos do Residencial em diversos aspectos, não apenas de investimentos estruturais, mas éticos, de responsabilidade social, ambiental e de sustentabilidade. Por sugestão do Sr. Harry Quadra 03 Lote 04 serão formados pequenos comitês orientados por um gestor, para delinear o plano com a participação de quantos sejam os associados que se voluntariem. Apresentaram-se já no momento para os pequenos comitês: Sr. Harry Q3/4, Sra. Sonia Q13/8, Sr. Janio Q18/3, Sr. João Q3/12 além dos Srs. Mesquita e do Presidente da Associação Sr. Mario. O Sr. Manuel Alcaide fez uso da palavra e interpelou sobre autorização de desmate em lotes, explicou-se que cabe aos órgãos ambientais conceder esta autorização e como meio de proteger a Associação de co-responsabilidade por crimes ambientais a Administração do Residencial exige então a anuência legal. Solicitou ainda que a Associação interviesse na solução de impedimentos ambientais e municipais que recai sobre alguns lotes incluindo um de sua propriedade, originados quando do projeto do loteamento do residencial, ao qual foi instruído a procurar o canal competente para este assunto, o corpo jurídico da própria loteadora Mediterrâneo, que loteou, aprovou e comercializou os lotes. Informe-se, os Associados rigorosamente em dia com suas obrigações junto a Associação poderão candidatar-se por escrito junto à secretaria do Residencial até 1º de outubro de 2014, aos seguintes cargos: 3º Conselheiro Fiscal, 2º e 3º Conselheiros deliberativos. A eleição dos candidatos aos cargos acontecerá na A.G.O. de novembro. Os cargos encontram-se em aberto por motivos de: Renúncia ao Conselho Fiscal, Sr. Luiz C. S. S. de Amaral, carta recebida por meios eletrônicos em 18/07/2014, demissão aceita. Afastamento em caráter particular cargo Conselheiro Sr. Santino A. Meneses, via carta protocolada em 03/07/2014, afastamento aceito. Destituição do cargo de Conselheiro Sr. Leonel de M. Carvalho, por não ser mais proprietário no Residencial em janeiro/2014, destituição aceita. Como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia da qual lavrei esta ata e por delegação de todos vai assinada pelo Sr. Presidente e por mim secretário. Mogi das Cruzes, 19 de julho de 2014.

PRESIDENTE
Francisco Camelo de Mesquita

SECRETÁRIO
Antonio C. Strabelli



Realizações 1º semestre 2014 “Administração Nova Geração”

- Substituição da administradora Exame, contratação da Administradora Help.
- Substituição da arquiteta responsável pelas aprovações e vistoria das obras do Residencial.
- Contratação de prestador de serviço para manutenções em geral (obras, elétrica e hidráulica)
- Substituição da prestadora de internet, custo inferior, com upgrade de banda de 8 p/ 30Mega.
- Instalação da 1ª etapa de concertina nos muros de divisa.
- Sistema de proteção contra surtos das instalações elétricas da administração, portaria e portões de entrada, com instalação de DPSs e aterramento.
- Plano de melhoria da jardinagem, com aplicação de fertilizante, intensificação da manutenção do paisagismo e plantio de novas mudas.
- Manutenção de 06 das 07 câmeras existentes no sistema de monitoramento e instalação de sistema de aterramento e proteção contra surtos das instalações elétricas das mesmas.
- Reforma da Fonte da "Praça das Águas" e instalação de sistema de iluminação em LED.
- Pintura do muro frontal do Residencial.
- Reforma do motor e bomba da carretinha “pipa”.
- Construção de diversos bancos de jardim em algumas áreas do residencial.
- Realização da festa em comemoração ao dia das mães.
- Editoração do Boletim Informativo sem custo de impressão a Associação.
- Reformulação e modernização do Web Site com diminuição de 50% do custo.
- Renegociação do seguro do residencial 45% mais barato e com maior cobertura.
- Recuperação de R\$ 15.000,00 em danos elétricos causados por raios com a seguradora.
- Substituição do prestador de manutenção dos portões de entrada.
- Instalação de sensores fotocélulas para acendimento automático dos holofotes das torres.
- Instalação de Luz piloto na torre próxima a Rod. Ayrton Senna.
- Instalação de Bebedouro com água gelada e filtrada no clube.
- Reparo no telhado da administração.
- Emissão de 24 notificações por descumprimento de regulamento Interno.
- Emissão de 15 notificações por irregularidades em obras.
- Recuperação do acesso viário a churrasqueira com pedras e drenagem de águas pluviais.
- Desassoreamento do lago do clube e desobstrução da tubulação de águas pluviais.
- Plantio de mais de 60 mudas de árvores nas áreas verdes e APPs.
- Diminuição de cerca de 10% do consumo de água em relação ao 1º semestre de 2013.
- Instalação de placa de sinalização na entrada, orientando acesso com e sem controle remoto.
- Instalação porta metálica na casa de bombas na fonte.
- Instalação de 3 holofotes em áreas escuras do muro e portões, atrás da administração.