

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA AMART****07 DE DEZEMBRO DE 2019**

Estiveram presentes à assembleia 57 (cinquenta e sete) proprietários, conforme registrado na lista de presença.

Mesa diretora: Sra. Jacqueline Reichen Rosa, primeira secretária da Diretoria Executiva, Srs. Eduardo Lopes da Silva Jr., Presidente da Diretoria Executiva, Luis Martins Pereira, Presidente do Conselho Deliberativo e Gilberto Cavani, Vice-Presidente do Conselho Deliberativo.

A reunião foi iniciada às 14:35h em segunda convocação, nas dependências da OPV - Seminário Bíblico Palavra da Vida – Sala 06, Atibaia.

Seguindo o compromisso estatutário, tramamos a ATA da assembleia anterior, realizada em 21 de setembro de 2019 e distribuída previamente aos proprietários.

Questionados os membros presentes se restavam dúvidas sobre as transcrições da ata da assembleia de 21 de setembro, ela foi aprovada por unanimidade.

**A Pauta – conforme convocação de 16 de novembro de 2019:**

- RATEIO DE DESPESAS – PROPOSTA DE NOVO CRITÉRIO DE RATEIO A PARTIR DO ANO DE 2020.
- PAVIMENTAÇÃO – INFORMAÇÕES SOBRE PROJETO E A PARCERIA COM A PREFEITURA DE ATIBAIA.
- CAPIVARAS – INFORMAÇÕES DO ANDAMENTO DO PROJETO.

A reunião foi iniciada por uma oração do Sr. Naif.

A Sra. Jacqueline solicitou aos presentes organização e respeito na hora de fazer uso da palavra.

Alguns associados solicitaram que os seguintes assuntos fossem tratados:

- Sr. Risotto - problema do barulho (lei do silêncio).
- Sr. Claus Peter Roosch - trabalho das empreiteiras dentro do condomínio.
- Sras. Marisol e Wanda - cães e gatos soltos.
- Sr. Luiz Taipera - revitalização da portaria 1.
- Sr. Adelito - estacionamento dos carros na entrada do condomínio.
- Sr. Felipe Boletti - velocidade dentro do condomínio.

⇒ Rateio

Houve quatro razões que fizeram com que a Diretoria estudasse a atual forma de rateio: 1. AGE 2002 – compromisso de revisão. 2. Isonomia do critério com ou sem revisão. 3. Evitar conflito com o associado - atual e adquirente (novo). 4. Simplificação da administração – taxa fixa única e única fração por m<sup>2</sup> de terreno

O Sr. Cavani fez a analogia com um clube. Quem utiliza o clube ou não, paga a mesma taxa de mensalidade. A filosofia por detrás da nova proposta de rateio é que o fato de um proprietário construir ou não é uma decisão sua; isto não deveria gerar uma diferença de cobrança e os proprietários com grandes construções não deveriam ser penalizados. Isto é, os benefícios proporcionados pelo condomínio são oferecidos indiscriminadamente para todos.

Neste sentido, o Sr. Risotto acredita que o custo que a AMART tem para tomar conta de um terreno ou de uma casa é igual.

Além do mais, também se está simplificando o trabalho da AMART ao não se levar em consideração o tamanho das edificações.

Posto isto, a proposta apresenta uma taxa única para todos os associados (indiferentemente de possuírem ou não edificações).

O Sr. Cavani explana a dificuldade que houve com o recadastramento, o qual gerou um trabalho muito grande e desgastante para a administração.

O Sr. Renato pergunta se esta nova proposta gerará uma diferença de arrecadação, ao que o Sr. Cavani responde que as receitas permanecerão no mesmo nível.

A Sra. Wanda pergunta qual o impacto desta nova proposta para os proprietários em geral. O Sr. Cavani explica que os proprietários de grandes terrenos serão favorecidos e que o maior impacto será para proprietários de terrenos menores.

O Sr. Guilherme Thomé acrescenta que é difícil encontrar um ponto de justiça ideal. Ele entende que a nova proposta talvez não corresponda de fato às necessidades atuais.

O Sr. Eduardo Jr. aduz que a prática de se cobrar o condomínio somente de acordo com o tamanho do terreno é prática comum entre os condomínios. Explica que a nova taxa única sugerida de R\$ 195,00 por associado é uma divisão das despesas fixas e administrativas pelo número de associados.

O anexo (**exemplo de contribuição**) explica como ficará a situação de cobrança com a nova proposta. A taxa única será a mesma independente do associado possuir uma casa construída ou não.

O Sr. Gilson reitera a importância de que a proposta respeite o Estatuto Social vigente, que no seu art. 12 aduz que os terrenos com lotes paguem um valor diferenciado.

O Sr. Taipeira acrescenta que a proposta poderia ser aprovada, todavia se cobrando R\$ 194,00 de taxa fixa única e R\$ 0,078 por m<sup>2</sup> de terreno para os proprietários que não possuem edificações.

O Sr. Luis Martins também explica que a nova proposta não traz benefícios para a AMART. É uma simples questão de atender o anseio dos associados quanto à mudança do rateio.

A proposta fica, portanto, como segue:

- Terreno sem edificação
  - R\$ 194,00 taxa fixa única **mais**
  - R\$ 0,078 por m<sup>2</sup> de terreno
  
- Terreno com edificação
  - R\$ 195,00 taxa fixa única **mais**
  - R\$ 0,080 por m<sup>2</sup> de terreno

RCPJ ATIBAIA  
20230  
MICROFILME

Votação: 55 a favor, 1 abstenção, 1 contra

**→ A proposta foi aprovada por 97% dos presentes.**

⇒ **Projeto Pavimentação**

A proposta da Prefeitura continua válida. Tão logo “vire” o ano, deverá ocorrer a entrega dos materiais para a pavimentação (20.000m<sup>2</sup>). Estamos falando de cerca de 4km a serem pavimentados.

Sr. Luis Martins acredita que não deve acontecer a assinatura do projeto antes de janeiro ou fevereiro de 2020 por causa do fechamento do ano fiscal.

Se quisermos realizar as obras de maneira mais rápida, isso implicaria num aumento de custo de mão de obra.

O Sr. João Martins pergunta qual será o critério da AMART para começar com uma rua X ou Y. O Sr. Eduardo Jr. explica que o padrão é se ter 80% de caixa (em relação ao total da rua) e 70% de adesão. Esta será a prioridade para decidir com que rua começar.

Portanto, os trabalhos se iniciarão pelas ruas que já tem o sistema de drenagem instalado e que já se organizaram para arrecadação dos fundos.

Respondendo ao Sr. Gilson, o Sr. Eduardo Jr. explica que o material fornecido pela Prefeitura cobre todas as ruas do condomínio não pavimentadas.

Também é possível que moradores se reúnam e consigam por si só fazer o serviço de estimativa de custo e consigam um preço equivalente àquele de R\$ 45,00 envolvendo a parceria com a Prefeitura.

O Sr. Reinaldo pergunta sobre os moradores que não respeitaram as regras de pavimentação (por ex. rua com 3 metros de largura ao invés de 4,90). Estas ruas apresentarão um problema adicional quanto à pavimentação padronizada e poderão ser revisadas no final do projeto.

Na oportunidade, o Sr. Eduardo Jr. informa que agentes da Prefeitura estiveram presentes no Condomínio e notificaram alguns moradores que não possuem calçadas.

O Sr. Lesley pergunta quanto à al. Miosótis e o Sr. Cavani lhe explica que as ruas pavimentadas em princípio já possuem sistema de drenagem.

O Sr. Guilherme questiona sobre a padronização de material. O Sr. Eduardo Jr. explica que em princípio os bloquetes fornecidos pela Prefeitura são do tipo SEXTAVADO. Eventualmente, após assinatura do contrato, a AMART verificará a possibilidade de trocar por bloquetes de 16 FACES.

O Sr. Guilherme levanta a possibilidade de alterar a pavimentação por asfalto.

O Sr. Luis Martins menciona que na última assembleia, que teve a participação de mais de 90 pessoas, houve aprovação por mais de 98% dos presentes, para seguir com o Projeto de parceria com a Prefeitura de Atibaia, que contempla bloquetes, e que devemos seguir desta maneira, respeitando a decisão de assembleia.

A Sra. Wanda complementa que a decisão, inclusive, teve o apelo que o bloquete e mais ecológico.

#### ⇒ Capivaras

O Sr. Eduardo explica a contextualização do problema das capivaras.

A empresa contratada sabe qual as medidas e passos devem ser tomados para cuidar do problema das capivaras, lembrando que uma capivara pode transportar até 10.000 carrapatos.

Quais são os três fatores decisivos? Presença das capivaras, carrapatos estrelas e pessoas circulando nas áreas de risco.

Em 2012 a AMART providenciou um estudo junto à Prefeitura de Atibaia, o qual alertou que estávamos numa área de risco, hoje estamos dando sequência a algumas recomendações feitas à época.

Os técnicos veterinários, atualmente, estão na fase do censo, demanda dos órgãos oficiais (SUCEN e DEFAU). A próxima fase será a fase da coleta de sangue.

O Sr. Eduardo Jr. ressalta justamente que o projeto foi modulado por fases. Se numa fase for constatado que não se pode seguir para a próxima, o projeto é parado e não se paga a fase seguinte.

Se as capivaras forem exterminadas, grande parte dos carrapatos será exterminada também, porque, como lembrado pelo Sr. Guilherme, os animais são os "veículos" para a sobrevivência dos carrapatos. Portanto, uma vez as capivaras eliminadas, o problema dos carrapatos será praticamente resolvido.

O manejo não é uma opção viável - a legislação ambiental não o permite; além disso, a "contenção" não resolveria o problema da veiculação de carrapatos.

O Sr. Eurides também lembra que não há opção da solução do problema das capivaras pelos particulares.

RCPJ ATIBAIA

: 29230

MICROFILME

⇒ **Projeto Água**

O projeto do reservatório já foi feito e submetido ao SAAE. As exigências de novos requisitos são contínuas, mas a aprovação é iminente.

A previsão é de que a partir de março 2020 se inicie o fornecimento de água, após a temporada de uso da estância da OPV, mas antes do fornecimento de água devem ser instalados os hidrômetros, cujo custo ficará por conta de cada associado.

O prazo de construção do reservatório, após aprovação, é de pelo menos 90 dias.

**ASSUNTOS DIVERSOS MENCIONADOS PELOS ASSOCIADOS:**

**Problema com festas internas**

O Sr. Risotto reclama do problema com festas internas.

O Sr. Eduardo Jr. explica que o período de festas será propício para testar os procedimentos internos. Lembra que serão enviadas notificações seguidas e multas, conforme artigo art. 8º do Estatuto vigente.

O Sr. Felipe Boletti fala que também deveria haver mais bom senso quanto aos problemas de convivência.

A Sra. Jacqueline se compromete a analisar mais detalhadamente a nova legislação municipal.

**Trabalho das empreiteiras dentro do condomínio**

Quanto a este assunto, a AMART desenvolverá um protocolo de atuação para cuidado das obras e trabalho dos operários da construção civil dentro do Condomínio.

**Cães e gatos soltos**

Como as pessoas que solicitaram que este assunto seja abordado foram embora, o assunto não foi tratado.

**Estacionamento dos carros em frente à Portaria 1**

Como a pessoa que solicitou tratarmos deste assunto foi embora, o assunto não foi tratado.

RCPJ ATIBAIA

29230-

MICROFILME

Velocidade dos automóveis dentro do condomínio

Por uma questão de tempo, este assunto não foi abordado.

Quanto aos assuntos acima, a Diretoria se compromete a fazer campanhas educativas.

A reunião foi encerrada às 17:30h.

Jacqueline Reichen Rosa  
Primeira Secretária da Diretoria Executiva

Luis Carlos Martins Pereira  
Pres. Conselho Deliberativo

1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ATIBAIA

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA 2 FIRMAS(S) SEM VALOR ECONOMICO DE:  
 JACQUELINE REICHEN ROSA E LUIS CARLOS MARTINS PEREIRA  
 Conforme padrao depositado nesta serventia, dou fe.  
 Atibaia, 23 de janeiro de 2020.  
 Em Test. da Verdade.  
 Sandra Kowal Gabriel

Valido somente com Selo de Autenticidade C:936126 - Custas:R\$12,84.  
 Selo(c): 52305-AA Cod: 122921333264984

Sandra Kowal Gabriel  
Escrevente

Boleto Carol do Brasil  
Seção São Paulo  
112128  
FIRMA 2  
520077AA0052305

**OFICIAL DE REG. CIVIL DE P.J. ATIBAIA-SP**

R Castro Fafe, n. 255 - sala 6 - F: (11) 4414-5550

Oficial: Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Apresentado em 03/02/2020, prenotado e REGISTRADO

em MICROFILME sob numero de ordem 29.230

Anotado a margem do registro n. 16.495 .

Atibaia-(SP), 11/02/2020.

TOTAL DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS R\$ 251,10.

As parcelas devidas encontram-se discriminadas no recibo anexo.

Windsor Rodrigues de Lima  
Escrevente Autorizado

## EXEMPLO DE CONTRIBUIÇÃO

Ter+Edif = Taxa fixa Edif + (Área do Terreno x R\$/m<sup>2</sup>) + (Área Edif x R\$/m<sup>2</sup>)  
 Ter+Edif = R\$ 141,73 + ( 500m<sup>2</sup> x R\$ 0,05716)+(200m<sup>2</sup> x R\$ 0,44815) = R\$ 259,94

Terreno = Taxa fixa Terreno + Área do Terreno x R\$/m<sup>2</sup>

Terreno = R\$ 99,21 + ( 500m<sup>2</sup> x R\$ 0,05716) = R\$ 127,79

CRITÉRIO ATUAL							
	LOTE M2	EDIF M2	TAXA FIXA I	TAXA FIXA II	R\$ M2 LOTE	R\$ M2 EDIF	VALOR CONTRIBUIÇÃO
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	500	200	R\$	R\$ 141,73	0,05716	0,44815	259,94
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	500		R\$		0,05716		127,79

CRITÉRIO PROPOSTO							
	LOTE M2	EDIF M2	TAXA FIXA I		R\$ M2 LOTE		VALOR CONTRIBUIÇÃO
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	500	200	R\$ 195,00		0,080		235,00
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	500		R\$ 194,00		0,078		233,00

AMART – AGE 07 DE DEZEMBRO DE 2019 – ANEXO II

CRITÉRIO ATUAL							
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	LOTE M2	EDIF M2	TAXA FIXA I	TAXA FIXA II	R\$ M2 LOTE	R\$ M2 EDIF	VALOR CONTRIB
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	500	200	R\$ 99,21	R\$ 141,73	0,05716	0,44815	R\$ 259,94
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	500		R\$ 99,21		0,05716		R\$ 127,79
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	1000	200	R\$ 99,21	R\$ 141,73	0,05716	0,44815	R\$ 288,52
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	1000		R\$ 99,21		0,05716		R\$ 156,37
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	3000	200	R\$ 99,21	R\$ 141,73	0,05716	0,44815	R\$ 402,84
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	3000		R\$ 99,21		0,05716		R\$ 270,69
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	5000	200	R\$ 99,21	R\$ 141,73	0,05716	0,44815	R\$ 517,16
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	5000		R\$ 99,21		0,05716		R\$ 385,01

CRITÉRIO PROPOSTO							
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	LOTE M2	EDIF M2	TAXA FIXA I	R\$ M2 LOTE	VALOR CONTRIB		
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	500	200	R\$ 195,00	0,08	R\$ 235,00		
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	500		R\$ 194,00	0,08	R\$ 234,00		
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	1000	200	R\$ 195,00	0,08	R\$ 275,00		
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	1000		R\$ 194,00	0,08	R\$ 274,00		
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	3000	200	R\$ 195,00	0,08	R\$ 435,00		
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	3000		R\$ 194,00	0,08	R\$ 434,00		
PROPRIEDADE COM EDIFICAÇÃO	5000	200	R\$ 195,00	0,08	R\$ 595,00		
PROPRIEDADE SEM EDIFICAÇÃO	5000		R\$ 194,00	0,08	R\$ 594,00		