

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS DE NOVA CAIEIRAS**  
**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 25 DE JULHO DE 2019**

Aos vinte e cinco dias do mês de julho de dois mil e dezenove (29/05/2019), em segunda chamada às 20:00 horas, no MARA BUFFET, sito na Rua Benedito Alonso, no. 90, no Bairro Nova Caieiras, na cidade de Caieiras-SP, Comarca de Franco da Rocha, no Estado de São Paulo, atendendo ao Edital de Convocação da Assembleia Geral Extraordinária, datado de 05 de julho de 2019, enviado aos associados por correio com Aviso de Recebimento, e também por e-mail a todos que possuem endereços eletrônicos cadastrados, além da colocação do Edital afixado na sede da Associação em local visível; tudo em cumprimento ao Estatuto Social vigente, conforme determina o seu artigo 38º. “As Assembleias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, serão convocadas sempre com 15 (quinze) dias de antecedência, devendo ser realizada a mais completa e ampla divulgação, inclusive com entrega de comunicado”, reuniram-se os associados por convocação do Presidente da Diretoria Executiva, Sr. Marcelo Ricciarelli, a fim de deliberarem sobre a Ordem do Dia.

Os associados presentes ao recinto da Assembleia Geral Extraordinária assinaram a lista de presença, composta por folhas soltas, as quais farão parte integrante da presente ata.

Foram convidados pelo Presidente a comparecer e a participar dessa Assembleia, os empreendedores do loteamento Nova Caieiras V, Sr. Paulo Henrique Soares Castanho, Diretor da empresa BCO Empreendimentos Imobiliários Ltda, o Sr Wilson Otiai, da empresa Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda, o Dr. Carlos Santana de Souza, advogado dos empreendedores e a Sra. Mariangela Iamondi Machado, Diretora da empresa Focus Trading Desenvolvimento Urbano & Gestão e responsável pela condução dos trabalhos dessa Assembleia Geral, além de Élcio Luis Magri, consultor e representante das empresa Lello Condomínios Ltda, além dos representantes da empresa VIP Vistoria de Inspeções Prediais, a arquiteta Sra Juliana Correa Pereira Martins, o arquiteto Edgard Valdez e o responsável pela área comercial, Sr.Luiz Fernando Souza.

A Assembleia foi instalada e presidida pelo Presidente da Diretoria Executiva, em cumprimento ao Estatuto Social em seu artigo 23º.- “Compete ao Presidente da Diretoria Executiva, em seu item I:- convocar e presidir as Assembleias Gerais e reuniões de diretoria”.

Foi convidado a secretariar os trabalhos dessa Assembleia, Paulo Henrique Soares Castanho, pela ausência justificada do Primeiro e do Segundo Secretários da Diretoria Executiva, tendo o mesmo aceito tal incumbência, tendo recebido o apoio e a aprovação consensual dos associados presentes.

O Sr. Presidente abriu os trabalhos, agradecendo pelo comparecimento dos associados em atendimento ao Edital de Convocação e solicitou a Sra Mariangela que desse continuidade na condução da Assembleia.

Foi apresentada algumas regras para a condução dos trabalhos, as quais foram aceitas por consenso dos presentes.

#### | ORIENTAÇÕES

1. Celulares em Modo Silencioso



2. Ordem do Dia



3. Placas de Votação



Após o aceite das regras, foi feita a leitura da Ordem do Dia, a seguir transcrita:

- 01- Apresentação das obras do empreendimento NOVA CAIEIRAS – ETAPA V.
- 02- Apresentação e Deliberação de um Plano Orçamentário exclusivo para a ETAPA V, visando a sua gestão neste primeiro ano de funcionamento operacional e administrativo, com a definição de uma taxa associativa mensal por lote para fazer frente as despesas ordinárias (manutenção), de melhorias e de investimentos.
- 03- Apresentação e Ratificação dos membros do Comitê Especial do Nova Caieiras V, em sua primeira composição, indicados por consenso do Conselho Diretor e pelos representantes legais da empresa Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda, que darão suporte a gestão da Associação, especificamente quanto as necessidades da Etapa V desse empreendimento, juntamente com o Conselho Diretor, Diretoria Executiva e Diretoria Operacional da Associação.
- 04- Ratificação dos documentos associativos específicos ao Nova Caieiras Etapa V:
  - = Regulamento de Restrições Urbanísticas e Manual Técnico de Projetos e Obras,
  - = Regulamento Interno Geral.
- 05-Outros Assuntos de Interesse Associativo e específicos a Etapa V.

Foi dado continuidade aos trabalhos, vindo a ser abordado o primeiro item da pauta:



Foi apresentado um desenho com a planta genérica do Nova Caieiras Etapa V:



Foram demonstradas as obras de infraestrutura que integraram o Cronograma Físico Financeiro do empreendimento, firmado entre os empreendedores e a prefeitura do município de Caieiras – SP:

#### OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Obras de Infraestrutura	Status Obras
Terraplenagem (com demarcação de lotes) e Arruamento das vias	Concluído
Drenagem	Concluído
Rede de abastecimento de água	Concluído
Sistema de coleta e tratamento de esgoto	Concluído
Pavimentação Asfáltica , Guias e Sarjetas	Concluído
Rede de Energia Elétrica	Concluído
Iluminação Pública	Concluído
Arborização das vias (plantio de árvores, paisagismo e manutenção de áreas verdes)	Concluído

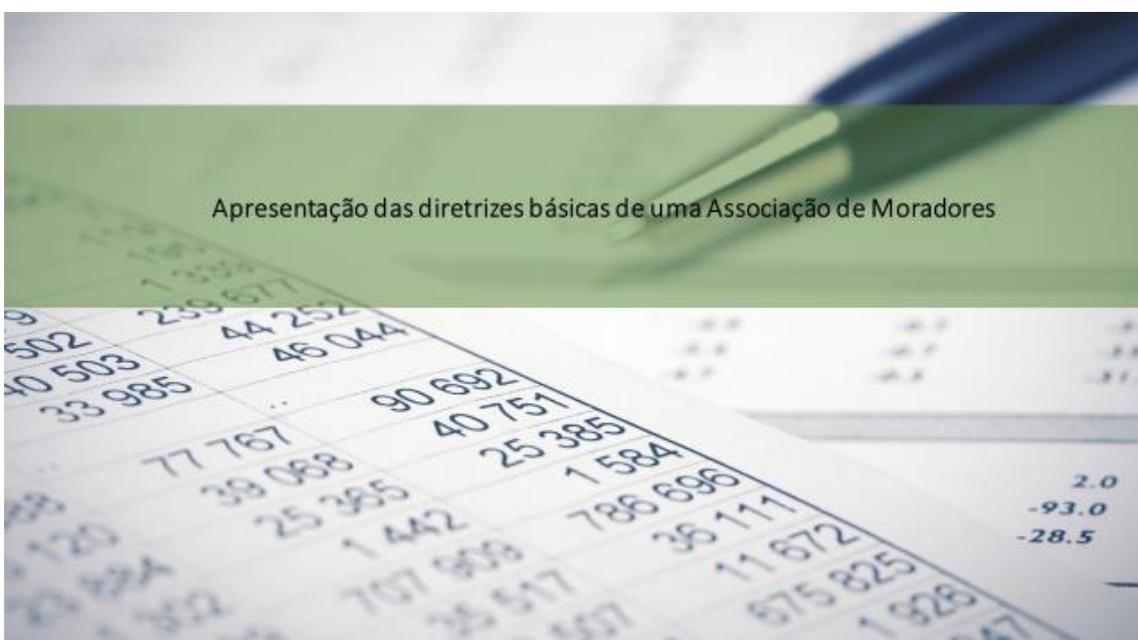
Foi informado que todas as obras de infraestrutura estavam devidamente concluídas, e após vistorias realizadas pela prefeitura municipal, visando a verificação do atendimento às exigências técnicas e legais, ficaram comprovados o aceite e a entrega das mesmas à municipalidade, tendo sido liberado o documento denominado Decreto no. 8108, datado de 05 de Julho de 2019, que dispõe sobre a Liberação dos Lotes caucionados do loteamento Nova Caieiras V e onde consta o que segue:

“CONSIDERANDO o constatado pela Comissão, objeto da Portaria 7776/2017, nos autos do Processo Municipal no. 6989/2019, deliberaram pela liberação dos lotes caucionados **em razão da conclusão de todas as obras de implantação do loteamento denominado NOVA CAIEIRAS ETAPA V**”.

Dessa forma, foi apresentado em Assembleia um vídeo do empreendimento e uma cópia desse documento em sua integralidade, os quais ficarão disponibilizados no site do empreendimento [www.novacaieiras5.com.br](http://www.novacaieiras5.com.br), para que todos os associados possam ter acesso a qualquer tempo.



Após a apresentação das obras do empreendimento, dentro do mesmo item de abordagem, a Sra. Mariangela fez uma apresentação sobre as diretrizes básicas de uma Associação.



## DIRETRIZES - DEFINIÇÕES

- **Empreendedores: NOVA CAIEIRAS V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – responsáveis pela viabilidade, execução das obras e implantação do loteamento.

- **Associação de Proprietários - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETARIOS DE NOVA CAIEIRAS:**

Uma organização legal (entidade civil de direito privado e sem fins lucrativos), resultante da reunião de adquirentes de lotes de um bairro.

### Principais Objetivos:

- Representatividade da Comunidade perante os poderes públicos.
- Centralizar questões estruturais, de segurança, de manutenção e meio ambiente, por meio de seus representantes legais.

### Instrumentos associativos:

- Estatuto Social,
- Regulamentos Internos e
- Manual de Projetos e Obras

## DIRETRIZES - LEGISLAÇÃO

### Legislações Federais:

- Constituição Federal
- Lei Federal 6.766/79 Parcelamento de Solo Urbano
- Lei Federal 10.406/02 Código Civil (Art 53 ao 61 e Cap II)
- Lei Federal 4.591/64 Condomínio e Incorporações.

### Legislação Complementar

- Consolidação da Leis do Trabalho (CLT)
- Leis Municipais e Estaduais
- Estatuto Social e Regulamentos Internos



## DIRETRIZES - RESPONSABILIDADES



## DIRETRIZES – DIFERENÇAS COM O CONDOMÍNIO

### Diferenças essenciais entre Loteamento e Condomínio

#### ■ CONDOMÍNIO:

- As áreas internas são particulares
- IPTU recai sobre as áreas privativas e áreas comuns.
- O Síndico é o gestor do Condomínio.

#### ■ ASSOCIAÇÃO:

- As áreas internas são públicas (sist. viário, áreas verdes, praças, etc...)
- IPTU recai apenas sobre os lotes.
- A Diretoria Executiva, através de seu Diretor Presidente, exerce a gestão.

A Associação Nova Caieiras é composta por um Conselho Gestor, uma Diretoria Executiva, uma Diretoria Operacional e um Comitê Especial do Nova Caieiras V.

### Arrecadação

- A contribuição é obrigatória (Contrato de Venda e Compra – Cláusula XIII)
- Não contribuir com os serviços prestados, pode configurar enriquecimento ilícito ou sem causa.
- É rateada por unidade de lote adquirido e não por metragem.

## DIRETRIZES – ASSOCIAÇÃO

- **Toda Associação é uma Empresa (sem fins lucrativos).**
- **Tem CNPJ e escrituração contábil (Balanço e Razão).**
- **Tem obrigações Fiscais, Trabalhistas, etc...**
- **Todos os Proprietários de lotes (Associados) tem direitos e deveres perante a Associação.**



Após a apresentação dos conceitos sobre Empreendedores e sobre a Associação de Proprietários e Moradores, sobre a legislação pertinente sobre as diferenças essenciais entre condomínios e associações, bem como, sobre a contribuição obrigatória de uma taxa associativa por lote, a qual é consequência do rateio das despesas e de investimentos comuns ao empreendimento Nova Caieiras V, foi apresentado um vídeo que veio a demonstrar esses conceitos na prática.

Dando sequência a Assembleia, foi apresentado o segundo item da Ordem do Dia:

2. Apresentação e Deliberação de um Plano Orçamentário Exclusivo para a Etapa V, visando a sua gestão neste primeiro ano de funcionamento operacional e administrativo, com definição de uma taxa associativa mensal por lote para fazer frente as despesas ordinárias (manutenção), de melhorias e de investimentos.



9	239 61			
502	44 252			
40 503	46 044			
33 985	..	90 692		
	77 767	40 751		
	39 068	25 385		
	25 385	1 584		
	1 442	786 696		2.0
	707 939	38 111		-93.0
	38 517	1 1672		-28.5
		675 825		
		1 928		
		247		

## PLANO ORÇAMENTÁRIO

São consideradas **DESPESAS ORDINÁRIAS**, ficando a cargo dos Associados em conjunto, toda as despesas realizadas nas coisas de uso comum, a quaisquer títulos, pela ASSOCIAÇÃO, em especial as seguintes:

- I – as relativas a vigilância, limpeza, reparos das partes e coisas comuns e dependências do loteamento;
  - II – as relativas a manutenção e conservação dessas partes e coisas comuns;
  - III – a fiscalização das obras residenciais, os impostos e taxas obrigatórias de natureza municipal, estadual e federal;
  - IV – a remuneração dos empregados e/ou eventuais prestadores de serviços da ASSOCIAÇÃO, bem como os encargos;
  - V – o consumo de água, energia elétrica e demais serviços públicos, prestados ou utilizados nas partes comuns do loteamento;
  - VI – todas as despesas realizadas para o gerenciamento e administração da ASSOCIAÇÃO, na consecução de seus objetivos sociais.
- Para satisfazer as **DESPESAS ORDINÁRIAS** os associados são obrigados ao pagamento de TAXA ASSOCIATIVA, a ser fixada por Assembleia Geral, em função do orçamento aprovado para custeio de despesas específicas, sendo certo que todas as despesas relativas as coisas e áreas comuns serão rateadas por todos os associados, na proporção de 1/280 por lote de terreno, independentemente de sua metragem, da existência ou não de construções ou benfeitorias do lote, de sua localização, da área construída e de haver unificação de dois ou mais lotes.
- Em caso de unificação de dois ou mais lotes, a proporção de rateio será pela quantidade original de lotes que foram unificados.

## PLANO ORÇAMENTÁRIO

- **Administração Geral e Despesas Vinculadas**
- **Controle de Acesso (Portaria Principal)**
- **Rondas**
- **Manutenção Geral**
- **Serviços de Paisagismo**
- **Fiscalização de Obras Residenciais**
- **Previsão de Inadimplência**

## PLANO ORÇAMENTÁRIO

### **ADMINISTRAÇÃO GERAL:**

- Atendimento ao Corpo Diretivo e Associados
- Suporte a gestão administrativa, fiscal, financeira e previdenciária
- Contas a receber, contas a pagar, cobrança e prestação de contas
- Departamento Pessoal (gestão de pessoal, mão de obra terceirizada e obrigações)
- Contabilidade (declarações junto a Receita Federal, escrituração fiscal por regime de competência, tributação e certificação digital)
- Organização e realização de reuniões e Assembleias
- Orientação Jurídica não Contenciosa (Análise de contratos e de Documentos da Associação)
- Outros controles

### **CONTROLE DE ACESSO:**

- Postos 24 horas para o controle de acesso e identificação de pessoas (associados, visitantes, funcionários e fornecedores) na Portaria de Entrada do Nova Caieiras.
- **RONDAS:** 24 horas e com viatura.

## PLANO ORÇAMENTÁRIO

### MANUTENÇÃO GERAL, PAISAGISMO, LIMPEZA DE ÁREAS COMUNS:

- Manutenção e conservação das praças, áreas verdes e paisagismo (limpeza, plantio, adubação, etc).
- Serviços de conservação e manutenção (reparos) nas áreas comuns.

### FISCALIZAÇÃO DE OBRAS RESIDENCIAIS:

- Vistoria ao empreendimento para fiscalizar as obras de acordo com as Restrições Construtivas e Urbanísticas e demais normas previstas em Regulamento Interno e no Manual do empreendimento.
- Elaboração de relatórios técnicos ao Conselho Diretor, Diretoria Executiva e Comissão Especial do Nova Caieiras V para acompanhamento das vistorias.
- Emissão e monitoramento de notificações e orientações para a aplicação de multas por infração.

**Observação:** A análise e aprovação dos projetos residenciais será feita de acordo com o Regulamento de Restrições Urbanísticas definidas para o loteamento e pelo Manual de Projetos e Obras, e é uma etapa obrigatória que antecede a aprovação na Prefeitura.

## PLANO ORÇAMENTÁRIO

PREVISÃO ORÇAMENTARIA MENSAL-TAXA ASSOCIATIVA POR LOTE			
Empreendimento: NOVA CAIEIRAS - ETAPA V			
<b>1. DESPESAS ORDINÁRIAS</b>			
Descrição	VALOR PREV.	POR LOTE	
<b>Despesas com pessoal</b>			
Contrib.Portaria da Assoc.N.Caieiras+Ronda Extensiva ao Caieiras V	19.500,00	69,64	
Manutenção Geral para o Nova Caieiras V (mão de obra 3 funcion.)	13.500,00	48,21	
sub-total	33.000,00	117,86	
<b>Serviços com Fornecedores para o NOVA CAIEIRAS V</b>			
Análise de Projetos e Fiscalização de Obras Residenciais	5.900,00	21,07	
Contabilidade	400,00	1,43	
Administração e Suporte à Gestão	2.500,00	8,93	
sub-total	8.800,00	31,43	
<b>Outras Despesas Operacionais e Administrat.- NOVA CAIEIRAS V</b>			
Mat.Conserv. das áreas comuns, Paisagismo, Reparos Diversos,etc	13.300,00	47,50	
Desp.Administrat./Apoio:Correio,Tributos,impostos,Papelaria,etc	4.500,00	16,07	
sub-total	17.800,00	63,57	
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>59.600,00</b>	<b>212,86</b>	
Fundo de Inadimplência (8 %)	4.768,00		
<b>TOTAL DE DESPESAS ORDINÁRIAS (1)</b>	<b>64.368,00</b>	<b>229,89</b>	
<b>VALOR RATEADO POR 280 LOTES</b>	<b>230,00</b>		

Houve várias manifestações dos presentes especialmente quanto aos itens “Contribuição Portaria da Associação + Ronda Extensiva ao Caieiras V” e ao item “Análise de Projetos e Fiscalização de Obras Residenciais”.

A Sra Mariangela esclareceu que os serviços de vigilância (Ronda estendida ao Nova Caieiras V) incluso no Plano Orçamentário apresentado, não se tratava de segurança patrimonial, mas apenas de uma vigilância em áreas comuns.

Dessa forma, caberia a cada associado a responsabilidade de contratação de serviços, produtos e equipamentos de segurança particulares, bem como de seguros residenciais, para garantir a sua segurança particular e de seus bens móveis e imóveis, não havendo qualquer responsabilidade da Associação no ressarcimento aos associados, por

prejuízos causados por furtos, roubos ou assaltos ocorridos nos lotes, nas residências ou em obras em andamento, concluídas ou paralisadas.

Houve também a sugestão de dois associados para que se fizesse o adiamento dessa Assembleia, especificamente quanto ao Plano Orçamentário, para que pudesse haver uma maior discussão quanto aos seus itens, na busca de outros orçamentos e na indicação de mais profissionais e empresas, além das que estavam sendo indicadas pelos empreendedores.

Vários questionamentos foram respondidos, porém antes da deliberação do Plano Orçamentário, o Sr Wilson Otiai, representante dos empreendedores, veio a sugerir aos presentes para que se fizesse a apresentação das empresas que haviam sido cotadas pelos empreendedores para a realização do suporte à gestão da Etapa V da Associação (empresa administradora), e também da empresa que realizaria a análise de projetos e a fiscalização das obras residenciais, visando um melhor conhecimento dos trabalhos que estariam sendo desenvolvidos.

A proposta de apresentação das empresas foi aceita por consenso dos presentes.

Dessa forma, foi feita a apresentação da empresa LELLO CONDOMÍNIOS LTDA, pelo Sr. Elcio Luis Magri, que estava nessa Assembleia a dar suporte nas anotações ao Secretário, Sr. Paulo Henrique Castanho, responsável oficial pela elaboração da ata.



## SOBRE A LELLO CONDOMÍNIOS

### Nosso perfil: 63 anos administrando condomínios E ASSOCIAÇÕES

- 2.500 condomínios administrados, sendo 55 associações
- Líder absoluta de mercado há 3 décadas
- Fundada em 1954
- Mesmo CNPJ desde a fundação
- Capital social de R\$ 4,5 milhões
- Menor índice de inadimplência do mercado (3,5%)
- Maior estrutura empresarial do setor: 500 colaboradores diretos e indiretos distribuídos pelo Centro Administrativo e as 16 filiais do estado de São Paulo
- 16 milhões de m<sup>2</sup> administrados



Lello Condomínios é **certificada** pelo PROAD - Programa de autorregulamentação das administradoras de condomínios.



SEJA BEM VINDO A **MAIOR COMUNIDADE INTERATIVA** ENTRE PRESIDENTES E ASSOCIADOS DO BRASIL!

 PRESTAÇÃO DE CONTAS DIGITAL



 GESTÃO INTERATIVA DE PESSOAS

 APP INTERFONE LELLO

VENCEDORA DO 23º PREMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2017



**Parecer do Juri:**

*“Em plena era digital, a Lello não deixou por menos e inovou para poder melhor atender síndicos e moradores, com a nova plataforma de administração de condomínios. Ao garantir facilidade, rapidez e transparência nas informações, por meio do uso de aplicativos exclusivos e site que permite autoatendimento com eficiência, as inovações implantadas agilizam os contatos da empresa com sua rede de associados, que agora resolvem, em minutos e pelo computador, por celular ou tablete, as solicitações que antes poderiam se arrastar por dias a fio”.*

SAIBA MAIS

RESOLVA FÁCIL: O CANAL DO ASSOCIADO NO SITE LELLO



LINHA DIRETA AO ASSOCIADO

ATENDIMENTO 24 HORAS

11 2797-7583

Após a apresentação da empresa LELLO CONDOMÍNIOS LTDA, e não havendo quaisquer questionamentos por parte dos presentes, foi aberto espaço para a apresentação da VIP – VISTORIA INSPEÇÕES PREDIAIS ENGENHARIA LTDA, a qual foi feita pela arquiteta, Sra. Juliana Correa Pereira Martins, acompanhada do arquiteto Sr. Edgard Valdez e do responsável pela área comercial, Sr. Luiz Fernando Souza.

As dúvidas apresentadas foram devidamente esclarecidas quanto aos procedimentos que deveriam ser seguidos para a apresentação dos projetos residenciais pelos associados ou pelos seus responsáveis técnicos, visando a análise por parte dessa empresa, bem como, sobre a forma como se daria a fiscalização das obras e a penalização aos associados infratores que viessem a descumprir as restrições

construtivas e urbanísticas, impostas no Contrato de Venda e Compra e nos Regulamentos e demais instrumentos associativos existentes.

Após os esclarecimentos, foi dado início ao momento deliberativo do plano orçamentário:

## PLANO ORÇAMENTÁRIO

PREVISÃO ORÇAMENTARIA MENSAL-TAXA ASSOCIATIVA POR LOTE		
Empreendimento: NOVA CAIEIRAS - ETAPA V		
1. DESPESAS ORDINÁRIAS		
Descrição	VALOR PREV.	POR LOTE
<b>Despesas com pessoal</b>		
Contrib.Portaria da Assoc.N.Caieiras+Ronda Extensiva ao Caieiras V	19.500,00	69,64
Manutenção Geral para o Nova Caieiras V (mão de obra 3 funcion.)	13.500,00	48,21
sub-total	33.000,00	117,86
<b>Serviços com Fornecedores para o NOVA CAIEIRAS V</b>		
Análise de Projetos e Fiscalização de Obras Residenciais	5.900,00	21,07
Contabilidade	400,00	1,43
Administração e Suporte à Gestão	2.500,00	8,93
sub-total	8.800,00	31,43
<b>Outras Despesas Operacionais e Administrat.- NOVA CAIEIRAS V</b>		
Mat.Conserv. das áreas comuns, Paisagismo, Reparos Diversos,etc	13.300,00	47,50
Disp.Administrat./Apoio:Correio,Tributos,Impostos,Papelaria,etc	4.500,00	16,07
sub-total	17.800,00	63,57
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>59.600,00</b>	<b>212,86</b>
Fundo de Inadimplência (8 %)	4.768,00	
<b>TOTAL DE DESPESAS ORDINÁRIAS (1)</b>	<b>64.368,00</b>	<b>229,89</b>
<b>VALOR RATEADO POR 280 LOTES</b>	<b>230,00</b>	

**DELIBERAÇÃO**

A Sra. Mariangela solicitou o apoio de um associado na fiscalização quando da contagem dos votos, tendo se oferecido o Sr. Juliano, da quadra F Lote 32.

Foi informado que em virtude do voto não ser obrigatório, não haveria a contagem dos votos de abstenção, mas apenas seriam computados os votos "a favor" e os votos contrários ao Plano Orçamentário apresentado, que indicava o rateio das despesas e da previsão de um fundo de inadimplência de 8 % (oito por cento), resultando em uma taxa associativa de R\$ 230,00 (duzentos e trinta reais) por lote/mês.

Foi aberto o momento deliberativo, tendo sido apurado e registrado a seguinte votação:

40 (quarenta) votos a favor do Plano Orçamentário e 18 votos contrários.

Dessa forma, a Lello Condomínios Ltda e a VIP Vistorias Inspeções Prediais Engenharia Ltda., teve suas contratações ratificadas em Assembleia Geral, para dar início as suas respectivas prestações de serviços, sendo que a primeira taxa associativa deverá ser emitida a partir de 20 de agosto de 2019 pela administradora LELLO, no valor de R\$ 230,00/lote/mês (duzentos e trinta reais mensais por lote), através de uma conta da própria administradora denominada de conta arrecadação, podendo a Associação abrir sua própria conta corrente e transferir o valor arrecadado ou parte dele para o seu próprio controle.

Foi também ratificado que o valor das taxas associativas da Etapa V (NOVA CAIEIRAS V), deverão ser controladas pelo seu Comitê Especial, em separado dos valores arrecadados pela Associação dos Moradores e Proprietários do Nova Caieiras, com relação as demais taxas associativas das outras fases, pois caberá exclusivamente a esse Comitê Especial gerenciar e ter controle direto e efetivo sobre suas receitas, despesas e investimentos, cabendo ao Conselho Diretor, Diretoria Executiva e Diretoria Operacional da Associação, assegurar e endossar estatutariamente essa independência, mesmo estando os associados desse empreendimento atrelados a mesma entidade civil, em atendimento ao que determina o Capítulo I – Artigo 4º. , em seu item VII.

A Assembleia Geral deu continuidade com a apresentação do item 3 da Ordem do Dia:



A Sra. Mariangela esclareceu que em atendimento ao Estatuto Social, em seu artigo 16º., item VIII e em seu Artigo 22º. , item VII, em em seus parágrafos primeiro ao quarto, caberia ao Conselho Diretor e aos representantes legais da empresa Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda a indicação dos membros do Comitê Especial, em sua primeira composição.

Foram apresentadas as principais atribuições do Comitê Especial do Nova Caieiras V:

## ATRIBUIÇÕES DO COMITÊ ESPECIAL DO NOVA CAIEIRAS V

- 01- Exercer a gestão da comunidade do Nova Caieiras V, com o suporte contábil, técnico e jurídico de uma Administradora;
- 02 – Avaliar e Monitorar a prestação dos serviços de vigilância, manutenção, administração, e de assessoria técnica para a aprovação de projetos e fiscalização de obras residências;
- 03- Acompanhar o Plano Orçamentário:- serviços e verbas previstas, realizadas e a realizar.
- 03- Definir prioridades para a aquisição de equipamentos , produtos e serviços;
- 04- Definir a aplicação de multas por infração de natureza social e/ou construtiva;
- 05- Outras atribuições que venham a ser definidas em Reunião da Diretoria Executiva da Associação.

Após a apresentação das atribuições, **foram apresentados os indicados a membros nessa primeira composição**, os quais tiveram a oportunidade de fazer a sua apresentação pessoal aos presentes:

- DIRETOR: CARLOS ALBERTO SEIXAS TOLEDO QUADRA F LOTE 05
- TESOUREIRO: PAULO HENRIQUE SOARES CASTANHO QUADRA D LOTE 22

**Os nomes dos indicados foram ratificados por unanimidade**, para exercer o primeiro mandato de 2 (dois) anos em sua primeira composição, a contar de 26/07/2019 a 25/07/2021, podendo os mesmos virem a renunciar ou serem afastados por motivos estatutários, cabendo aos dirigentes (Conselho Diretor, Diretoria Executiva ou a Diretoria Operacional) e aos representantes legais do NOVA CAIEIRAS V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, durante esta primeira composição neste primeiro biênio, fazer as indicações de novos substitutos e novos membros a qualquer tempo, sendo que nos demais mandatos, novos membros deverão ser indicados e/ou eleitos pelos dirigentes e pelos associados da Etapa V.

De acordo com o Estatuto Social em seu Artigo 22º., item VII, em seu Parágrafo Terceiro:

“Não se exigirá Termo de Posse dos membros do Comitê Especial do Nova Caieiras V, por não ser esse Comitê Especial um órgão estatutário da Administração Social, e sim, uma comissão criada e com atribuições específicas para suporte na gestão do citado empreendimento, cabendo a formalização da indicação e/ou da eleição de seus membros ao registro em ata da reunião da Diretoria Executiva da Associação, identificando os nomes completos e suas respectivas quadras e lotes”.

Foi dado continuidade a Assembleia com a abordagem do item 4:



Foi informado aos presentes sobre a existência dos seguintes documentos associativos e específicos ao NOVA CAIEIRAS V:

- = Regulamento de Restrições Urbanísticas;
- = Manual Técnico de Projetos e Obras;
- = Regulamento Interno Geral.

A Sra. Mariangela explicou que o Regulamento Interno Geral possui normas de caráter social que envolve a comunidade, tais como, o uso correto dos lotes, o limite de velocidade para se transitar nas vias públicas internas, o uso adequado dos espaços públicos, normas de segurança, etc.

A arquiteta Juliana da VIP veio a explicar em linhas gerais sobre a importância do Regulamento de Restrições Urbanísticas e do Manual Técnico de Projetos e Obras, e que a empresa estaria à disposição para as orientações técnicas necessárias aos associados e aos seus profissionais técnicos contratados (engenheiros e arquitetos), para que o projeto residencial possa ser realizado, com o objetivo de atender as restrições impostas a esse empreendimento, visando a valorização patrimonial de todos.

Vários questionamentos foram feitos e devidamente respondidos pela arquiteta.

**Os citados documentos foram ratificados por unanimidade nesta Assembleia Geral, e farão parte da presente ata.**

Passou-se a abordar o item 5 da Ordem do dia:



## 5. Outros Assuntos de Interesse Associativo e Específicos a Etapa V

Algumas informações foram solicitadas e outras dúvidas apresentadas e foram devidamente esclarecidas pelo Presidente da Associação e Presidente da Assembleia, Sr. Marcelo, e pelo advogado dos empreendedores, Dr. Carlos Santana de Souza.

A Sra Mariangela solicitou aos interessados em se candidatar para compor o Comitê Especial do Nova Caieiras V, que enviasse os seus nomes ao conhecimento da Mesa dos Trabalhos da Assembleia, para que sejam posteriormente analisados pelos dirigentes, cabendo a eles e a NOVA CAIEIRAS V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a indicação dos membros nesta primeira composição (biênio 2019/2021).

Nada mais havendo a discutir, a Sra Mariangela agradeceu a todos pela importante presença e participação nesta Assembleia, e passou a palavra ao Presidente que veio a agradecer aos associados e também aos empreendedores pelo excelente resultado da Assembleia e pela forma democrática e participativa, pela qual foi conduzido os trabalhos.

Após tais agradecimentos, o Presidente deu por encerrado os trabalhos da presente Assembleia, tendo sido solicitado a mim, Secretário, que procedesse com o encerramento da ata.

A citada ata em ato contínuo, foi lida e achada conforme pelos presentes, a qual está sendo por mim assinada, bem como, pelo Presidente da Diretoria Executiva e também Presidente da Assembleia.

Registra-se que foi autorizado o posterior encaminhamento dessa ata e dos documentos a ela anexos:

- Edital de Convocação,
- Listas de Presença,
- Regulamento de Restrições Urbanísticas,
- Manual Técnico de Projetos e Obras,
- e Regulamento Geral, junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Franco da Rocha - SP, bem como, junto a outras entidades oficiais ou não, e junto aos órgãos públicos competentes para surtir os efeitos jurídicos necessários, para o devido registro.

---

MARCELO RICCIARELLI

Presidente da Diretoria Executiva e Presidente dessa Assembleia

---

PAULO HENRIQUE SOARES CASTANHO

Secretário dessa Assembleia