PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 14522013
EM 09/12/16

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL NOVA CALIFORNIA, DO DIA 05 DE NOVEMBRO DE 2016.

No dia 05 de NOVEMBRO de 2016, atendendo a convocação através de Edital de convocação, publicada no SITE da Associação, FACE BOOK e no Jornal O DIA do dia 25/10/16, compareceram os proprietários de lotes da Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Residencial Nova Califórnia, Quadra 88, Lote 3771 – Localidade de Tamoios – Município de Cabo Frio- RJ, a ser realizada na sede social, denominada como sede de número 01, no interior da Associação. Os trabalhos iniciaram as 08:00h com a primeira chamada, tendo sido adiada para as 09:00H seu inicio, em segunda chamada, por falta de quórum. O presidente em exercício da Associação, Sr. Pedro Cosme Chagas de Souza, solicitou entre os presentes alguém para candidatar-se a presidir a mesa e para secretariar. Tendo candidatando-se a presidir, o Sr. Alex Sandro Marreiros , proprietário dos lotes 2184 e 2484 . E para secretariar, candidatou-se a Sra. Raquel Lopes Machado Assiz, moradora no Residencial Nova Califórnia, lote nº 0572. O presidente perguntou a todos os presentes, se aceitavam os mesmos para presidir e secretariar. Tendo sido aceito por todos. Neste momento o presidente da Associação deu a palavra ao presidente da mesa, Sr. Alex Sandro Marreiros, que iniciou lendo o edital de convocação onde continha como pauta, Prestação de contas do período de MARÇO DE 2016 A SETEMBRO DE 2016 e Assuntos Gerais. Enquanto os balancetes eram distribuídos para todos os presentes, o presidente da mesa leu o parecer do conselho fiscal , que dizia : "PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS CONTAS NO PERÍODO DE MARÇO DE 2016 À SETEMBRO DE 2016 – Após minucioso exame das contas relativas aos meses de março de 2016 à setembro de 2016, apresentadas em balancetes do mesmo período, juntamente com os documentos originais em pastas mensais , nós membros do conselho fiscal abaixo assinados, resolvemos elaborar este parecer favorável a aprovação das mesmas, devendo o presente ser levado e lido na assembleia de prestação de contas especialmente convocada para esta apreciação" . Como a ATA da assembleia anterior foi publicada em nosso SITE e FACEBOOK , e não houve entre os presentes nenhuma contestação ou desejo de acrescentar algo, deu-se como aprovada a mesma. O representante do lote 2280, perguntou porquê o balancete foi alterado. Com a palavra, o contador, Sr. Adilson, respondeu que houveram lançamentos em contas trocadas. O que não altera o valor total. Os acertos foram feitos apenas nas classificações da conta. E não no valor final. O representante do lote 2280, questiona o motivo pelo qual o mês de abril, não ter havido lançamento de cesta básica. Perguntando ainda, se os funcionários não receberam cestas básicas no mês de abril. Foi respondido que houve cesta básica. Todos os funcionários receberam. Porém, nem sempre temos verbas disponíveis no mês. O que faz com que seja utilizado cheques pré datados e os lançamentos se

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 142243
EM 09/12/16

acumulam nos meses subsequentes. O representante do lote 2280, questiona os valores gastos com despesas de assembleia, segundo o mesmo, muito alto. O Presidente da Associação explicou que trata-se de despesa com convocação em jornal de grande circulação, despesas com Advogados, contratação de som e gravação, contratação de mesas e cadeiras, despesas com material de escritório, registro em cartório, ajuda de custo para o deslocamento do contador a Assembleia...Etc O Dr. Arthur (Advogado contratado pela Associação) , com a palavra, respondeu que : " Bom dia! Meu nome é Arthur , sou Advogado da Associação e vou explicar como ocorre isso. Todo Advogado tem um contrato específico com a associação. Prestação de serviço específica. Senão, temos que abraçar tudo. O que torna-se inviável. Como é o caso da Dra. Fabrícia, que tem um contrato para causas trabalhistas e eu para cobrança. Esse é o nosso trabalho. Passou disso, a gente dá um preço e o Presidente aceita ou não." O representante do lote 2280, solicitou que buscássemos uma forma de reduzir a despesa com convocação de assembleia. O presidente da Associação informou que tentará buscar uma forma de reduzir estes valores. Se possível for, o fará, assim como faz e esforça-se a fazer em todas as despesas. O proprietário do lote 2947 da Q 38 se a despesa com pagamento de tratores é de fato 40 mil reais. O Presidente da Associação, respondeu que sim, justificando que esse valor é para o trabalho de 5(cinco) tratores e operadores e mecânico, trabalhando diariamente, acoplados a carretas para a retirada de lixo, roçadeiras para roçar todos os lotes, lâmina para espalhar aterros e para 32 h mensais com o trator PATROL, plainando a rota do ônibus quando necessário for. Quando precisa da Patrol para passar nas ruas perpendiculares e vias de acesso, paga-se a parte o serviço da mesma. As 32 h faz parte do contrato mensal, para passar na via principal, por onde passa o ônibus, quando necessário for. Geralmente isso ocorre com frequência após dias de chuvas. Foi perguntado pelo representante do lote 2280, se não dá para reduzir esse valor . O Presidente informou, que por já esperar essa pergunta, tomou a iniciativa de fazer uma levantamento atual da hora deste serviço por outras empresas, e pegou 5 orçamentos. E que ao disponibilizará ao Dr. Marcelo, representante do lote 3995, assim como cópia do contrato vigente. E vocês verão que o preço com o qual trabalhamos hoje, está muito abaixo do valor atual de mercado, como já estava na época da assinatura do contrato que hoje vigora. O representante do lote 2280, agradece o empenho na reforma das sedes e a economia na manutenção das piscinas. O Presidente com a palavra informou que a primeira sede a ser reformada foi a sede um. O que divulgamos com orgulho e fomos até elogiados pela oposição. Duas semanas após esta reforma, tivemos o triste ataque de vândalos, que danificaram a mesa de sinuca, recém reformada. Consertamos outra vez! Esta semana, tivemos outro ataque. Onde os vândalos, colocaram sobre a mesa de sinuca a mesa de totó e afrouxaram os parafusos dos brinquedos do play ground. Certamente com o intuito de provocar um acidente com nossas crianças. Ou seja,

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL 3/6
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 1422 ou 13
EM 09/12/16

além do crime de dano, a tentativa de lesão corporal ou até mesmo homicídio. Eu não posso imaginar que essa atitude criminosa, tenha sido praticada por oposição ou uma criança. Como há uma ou duas semanas estive aqui com minha equipe da delegacia, combatendo membros do tráfico de drogas, após um trabalho de investigação, prefiro correlacionar este ato criminoso como uma represália desses indivíduos que em breve os identificarei e serão punidos conforme determina a lei. Não obstante, esta semana voltei ao nosso residencial afim de identificar e deter os autores de mais uma atitude de vandalismo. Quebraram os vidros de diversas janelas de casas no interior da associação e mais ou menos 30 lâmpadas da luminárias nos postes. Só que desta vez os identificamos. Infelizmente são menores. Dois de nossa Associação e dois do condomínio Bouganville 3. Já foram identificados e seus pais notificados. Recolhi as atiradeiras dos menores, que usavam para quebrar as lâmpadas e vidraças das casas. Nossa intenção é por câmeras de vigilância em todas as ruas e sedes. O que já inciamos a fazer, porém, trata-se de um serviço muito caro. Para fazermos de uma só vez, precisaríamos de uma taxa extra. O que não seria viável no momento. Por isso, embora não conste em orçamento, a medida que recuperamos adimplentes e aumentamos a receita, vamos fazendo devagar. A proprietária do lote 42 /2711, perguntou se já temos ações judiciais de cobrança em trâmite. O Dr, Arthur, informou que já temos várias ações impetradas. Inclusive com sentença favorável, onde a pessoa vai ter que pagar ou terá seu nome incluso na dívida ativa. Que inclusive já estou fazendo a execução. Foi questionado sobre um proprietário que entrou na justiça solicitando desassociação. O Dr. Arthur explicou que o processo está em recurso por parte da autora. Uma vez que o juiz entendeu que a mesma não é obrigada a permanecer associada. Porém, é obrigada a PAGAR pelos serviços prestados na associação. Tendo inclusive orientado ao Presidente da Associação que extinguisse dos boletos a denominação TAXA ASSOCIATIVA e colocasse PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. O Presidente da Associação prontificou-se a publicar a sentença no SITE. O representante do lote 2280, solicita que a manutenção das sedes seja constante, para evitar grandes despesas como tem observado. O proprietário dos lotes Q 20 LOTE 660 E 661, sugere um revezamento na hora do almoço, para que a mesma não fique só. Evitando desta forma os ataques de vândalos durante o dia, como ocorreu agora, na hora do almoço da funcionária. O que foi aceito com muita simpatia. E o Presidente da Associação se comprometeu a ver o que pode fazer, uma vez que isto onera nossos custos com a contratação de mão de obra. Como seremos obrigados a contratar nos meses de DEZ, JAN E FEV, guardiões de piscina, assim como a contratação de pessoal , em caráter temporário, para trabalhar no campo em função do aumento de trabalho nesses períodos de alta temporada. O presidente da mesa, pergunta a todos os presentes se há mais alguma dúvida sobre as contas apresentadas nesta assembleia. Como não houve mais nenhuma manifestação, o presidente da mesa colocou em votação as contas dos meses de MARÇO DE 2016 A SETEMBRO DE 2016, para aprovação. Tendo sido as

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº
EM

mesmas APROVADAS POR UNANIMIDADE. TOTAL DE VOTOS 73. Sendo 27 votos do total de presentes e 46 em procurações específicas para esta assembleia. Uma vez aprovada ás contas, o presidente da mesa passa para os ASSUNTOS GERAIS. O presidente da associação, explicou sobre a polêmica restrição nos veículos (ônibus e pick-up estrada) da associação, como consta no DETRAN. O Dr. Arthur, explica que peticionou ao Juiz da vara federal de São Pedro da Aldeia. Pois houve um erro por parte da união, que entendeu que existiam dívidas e fez a penhora. E nós comprovamos não haver dividas, essa semana devem liberar. O Juiz me prometeu que vai retirar a penhora dos bens. Com a palavra o Presidente da mesa explicou a resolução do Banco central (3656/de 2 de abril de 2013) , na qual , a partir de janeiro de 2017, todos os boletos deverão ser registrados, constando o CPF de todos. Tal procedimento gera 03 arquivos que são informados ao banco e cobrados da associação, independente da quitação do boleto ou não. O que aumenta nossas despesas e nos obriga a repassar o acréscimo para cobrir este serviço, independendo de nossa vontade. Hoje pagamos R$ 3,50 por boleto liquidado. Com a nova lei, passa a ser R$ 10,50 por boleto emitido. E independente de ser pago ou não pelo proprietário, esse valor nos será cobrado. O que não ocorria antes. Se o proprietário não pagava, a associação não tinha essa despesa bancária. Como só temos atualmente uma média de 1500 pagantes, pagávamos valor correspondente a este número. Agora, seremos obrigados a pagar pelo total de lotes que temos, que são de 4382 lotes, vezes R$ 10,50, por boleto. O que totaliza uma despesa de R$ 46.000,00 só para o banco. Independente de que foi pago ou não. Em virtude disso, acreditando que com o trabalho que estamos executando, na associação, tanto no campo, em manutenção e administrativamente, nosso índice de adimplência venha aumentar, estipulamos a princípio um repasse no valor de R$ 5,00 (Cinco reais), para que possamos cobrir esta despesa extra que nos pegou de surpresa sua aprovação, após inúmeros recursos por diversas entidades. É preciso deixar registrado, que caso este valor não cubra esta despesa, este valor será reajustado até que a cubra, sem que este valor não cobre a despesa total para a emissão do boleto. Sem que seja necessário convocar assembleia para isto, uma vez que não se trata de reajuste de taxa de manutenção e sim de repasse, para cobrir essa despesa inevitável, por força da lei mencionada. Não obstante, poderemos protestar automaticamente, o inadimplente, diminuindo desta forma, nossas despesas com custas judiciais. Cabe ressaltar, que este valor é todo para o banco. A associação não se beneficia de um só centavo do mesmo. Perguntado se o desconto continuaria, foi informado que o desconto de 10% sobre o valor da taxa de serviços, irá permanecer. O que não haverá mais, será o desconto da tarifa bancária e o pagamento na associação. Será emitido boletos para todos, que deverão ser pagos no BANCO AUTORIZADO. Portanto, NÃO ESTÁ HAVENDO AUMENTO DE TAXA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PELA ASSOCIAÇÃO. E sim, repasse para qeu possamos arcar com a despesa bancária, conforme a nova lei do BANCO CENTRAL. O proprietário do lote 660 e 661,

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 1422/2013
09.12.16

perguntou se na próxima previsão orçamentária, não poderia ser prevista na mesma, embutida no orçamento. Pois desta forma, seria paga em 12 vezes e não em 3 ou 4 como ocorre atualmente. O presidente da associação alegou que iria avaliar juntamente com seu conselho fiscal esta possibilidade. Foi abordado porque não se faz uma manutenção periódica no ônibus. Pois provavelmente evitaria paradas longas como esta, que nos causa mais despesas com locações de VAN. O Presidente da associação informou que a manutenção é feita. Ocorre que nosso ônibus que foi comprado zero kilômetro, hoje não é mais zero. Ele circula das 04:40 da manhã até 23:30 h diariamente. E conduzido por mais de dois funcionários. E cada um tem um jeito de tratar sua ferramenta de trabalho. E esta diferença no tratamento da ferramenta de trabalho, que nesse caso é o nosso ônibus, causa ocorrências imprevisíveis, que muitas vezes nos obriga a parar o veículo para reparo. Na verdade, chegou a hora de comprarmos um outro ÔNIBUS. Quando compramos este, não tínhamos mais do que 50 moradores residentes fixo. Hoje, creio que este número ultrapassa a 700 residências fixas. Calculando que a média de residentes em uma casa seja de 04 pessoas, teríamos uma demanda diária em baixa temporada, de 2800 moradores. O que na época da compra era de aproximadamente 200. Nosso condomínio cresceu...Nossa população ativa cresceu...Precisamos acompanhar esta evolução. Nosso carro hoje não atende mais nossa demanda. Não será nesta assembleia que faremos essa cotação e ou divisão para a compra deste ônibus. Mas chegou a hora de amadurecermos esta ideia e tomarmos esta inciativa URGENTE. Foi solicitado que mantivéssemos na guarita que margeia o muro, um vigia munido de binóculo e rádio, para coibir a passagem sobre os muros. O Presidente ficou de avaliar. Foi solicitado que , quando o ônibus desse defeito, fosse avisado por um vigia de moto. Foi perguntado sobre os gados que entram constantemente no condomínio e sobre os cavalos criados no mesmo, que incomodam os vizinhos com o odor. Assim como a quantidade de cães que circulam no mesmo. O Presidente informou que sobre o gado, foi constatado que os mesmos, pertencentes a fazenda osanan, que faz divisa conosco, adentravam pelo Rio, nas épocas de rasa. Solicitamos uma solução aos responsáveis e os mesmos afundaram com o uso de retro escavadeira, os locais por onde comumente passavam. Não obstante, temos ainda mais ou menos uns 1000 metros de muro a ser construído, com a divisa da fazenda PEDRO LIMA. O que daremos continuidade , tão logo tenhamos aprovado um novo orçamento. Quanto aos cavalos e cães soltos na associação, o Presidente informou que já foi por diversas vezes no órgão competente, que fica na fazenda CAMPOS NOVOS, próximo a entrada de Búzios. E teve como resposta, que o canil está super lotado e não estão fazendo o recolhimento de cães e gatos, e nem os recebendo. Quanto aos cavalos, a resposta do órgão é que estão com o carro quebrado. Diante desta explicação, a assembleia tomou a seguinte decisão: Que todos os que criam animais de grande porte, não poderiam mais cria-los amarrados no condomínio, salvo se fosse em seu lote, devidamente cercado ou murado. Já os animais de

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 1422/2013
09/12/16

pequeno porte, deveríamos tentar identificar o proprietário e notifica-lo de que deverá mantê-lo em suas dependências, e não soltos na rua. Foi estipulado e aprovado multa no valor de uma taxa associativa, para quem não cumprir com a determinação, de criar seus animais dentro de seu lote, devidamente cercado. O Presidente ao mencionar que pretendia usar parte do valor da taxa extra de 8,00 reais para fazer o muro, foi contestado. E que essa taxa fosse usada para o que foi aprovada. Ou seja, compra de meio fio, até que seja convocada uma assembleia para o inicio da pavimentação, onde será feita licitação e uma nova taxa extra. Foi apresentado um projeto por um Profissional de Ed. Física, para fazer em um de nosso espaço , uma escolinha de foot ball. Porém, a assembleia não aprovou. O presidente da Assembleia, perguntou entre os presentes, se havia mais alguma dívida e ou solicitação. Porém, como não houve nenhuma manifestação, deu por encerrada a assembleia às 11:30 h.

Alex Sandro Marreiros (Presidente da Mesa)

Raquel Lopes Machado de Assiz

Raquel Lopes Machado de Assiz (Secretária)

CARTORIO DO 1 OFICIO DE CABO FRIO
REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURIDICA
Apres. no dia 22/11/2016. Averb.13, Prot. 47627, Lv.
Registro No 1422 no livro A-11.
No dia de hoje, Cabo Frio, 09/12/2016. Oficial
Emol.: R$155,78 Leis 3217/4664/111/6281/6370/116: R$55,82
Mut./Aco.: R$13,54 Dist.: R$24,57 Total: R$249,71
EBRT 20482 IRE https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

REGISTRAL E NOTARIAL CABO FRIO 1º OFÍCIO

Cartório do 1º Ofício de Cabo Frio
Oskar Pacheco de Castro Lira
Escrevente
Matrícula 94/13944