PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 142.000
EM 03/01/20

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL NOVA CALIFÓRNIA, DO DIA 07 DE DEZEMBRO DE 2019.

No dia 07 de dezembro de 2019, atendendo a convocação publicada no SITE da Associação, Facebook, nas sedes sociais da associação, mural da administração e no jornal FLUMINENSE do dia 05 de novembro de 2019, compareceram os proprietários de lotes da Associação de Proprietários e Moradores do Loteamento Residencial Nova Califórnia, situada na Quadra 88, Lote 3771- Localidade TAMOIOS – 2º distrito de Cabo Frio- RJ, para participarem da Assembleia Ordinária que foi realizada na sede social denominada como sede 01, no interior da Associação. Os Trabalhos iniciaram às 08h00min com a primeira chamada, tendo sido adiada para às 08h30min seu início, em segunda chamada, por falta de quórum, quando iniciou com o número de presentes. 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. Candidatando-se a presidir, a Sra. Alice Marins, proprietária do lote 674 Q: 21. E para secretariar, a Sra. Jacqueline de Cristo Oliveira, proprietária do lote 2760 Q: 43. Colocado em votação, ambos foram aceitos por unanimidade dos presentes. O presidente da Associação passou à direção da Assembleia a presidente eleita para presidi-la, Sra. Alice Marins, que iniciou os trabalhos convidando para compor a mesa, o Dr. Flavio (Contador da Associação), o Presidente em exercício, Sr. Pedro Cosme Chagas de Souza e a Sra. Jacqueline de Cristo Oliveira, eleita para secretariar e o Dr. Arthur Da Costa Guimarães (Advogado da Associação). Uma vez composta a mesa, a presidente iniciou os trabalhos lendo o Edital de convocação onde tinha a seguinte pauta: 1) PRESTAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO DE NOVEMBRO DE 2018 A SETEMBRO DE 2019 . 2) ASSUNTOS GERAIS. Após ler o edital de convocação, a presidente da mesa solicitou a dispensa da leitura da Ata da assembleia de 24 de agosto de 2019, por já ter sido publicada no SITE da associação e a colocou em votação para que fosse aprovada. O que foi aceito e a mesma aprovada pela maioria dos presentes. Logo após, o presidente da mesa passou para o primeiro item da pauta: PRESTAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO DE NOVEMBRO DE 2018 A SETEMBRO DE 2019. A Presidente da mesa, Sra. Alice Marins, iniciou o item prestação de contas, passando a palavra ao contador da Associação, Sr. Flávio, que apresentou as contas dos meses de novembro 2018 a setembro de 2019, cujos balancetes já haviam sido entregues a todos que desejaram. E juntamente com o Presidente da Associação, respondeu às dúvidas de todos. O proprietário do lote 2548 Q: 48 perguntou se teria como diminuir a taxa associativa. E foi respondido que poderia ser discutido em assuntos gerais. O contador Flavio responsável pela contabilidade da associação, disse que: Quando veio trabalhar pediu para que todos os trabalhadores fossem registrados, pois é importante. Deu como exemplo o condomínio verão vermelho, que segundo o mesmo está falido e não tem mais associação ativa. O Sr° Flavio apresentou os comprovantes de entrega da RAIS 2018, DIRF 2018, ECF 2018. Informou ainda que em 2019 iniciou com o saldo de R$ 22.713,76. O Proprietário do lote 4272 perguntou por que o décimo terceiro está mais de Duzentos mil reais e quantos adimplentes temos hoje? Como conseguiu chegar a esse valor? O contador explicou que a média do 13° com os encargos sociais é de R$ 143.500,00. Mais o 13° dos prestadores de serviços R$ 32.439,00 perfazendo o total de R$ 175.989,00. Não obstante foi necessário incluir renovação de seguros, IPVA dos veículos da associação que totaliza aproximadamente R$38.000,00 perfazendo assim um total de R$ 213.989,00. A cota de rateio foi baseada em 1.220 pagantes. Que é a média das cotas do mês, pagas dentro do mês. Este valor divido por 1.220 pagantes, totalizou um rateio de R$ 175,40 que

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 142200
EM 03/01/20

foram divididos em 7 cotas de R$25,00 com o primeiro vencimento para 09/2019 e o ultimo no mês 03/2020. Proprietário do lote 4272 sugere que recalcule e faça um novo boleto, se pagamos seguro porque pagar duas vezes? O contador explicou que o valor do seguro a ser arrecado é referente ao valor do seguro do ano de 2020 o que consta no balancete foi seguro do ano de 2019 já pagos. E o seguro que ocorre mensalmente é o seguro dos funcionários. A presidente da mesa determinou que fosse iniciada a votação para aprovação das contas apresentadas ou não. A votação foi feita através de cédulas depositadas na urna, que foi vistoriada por todos para que tivessem a certeza de que nada tinha dentro da urna. Uma vez feita a vistoria da mesma, foi fechada com cadeado, e os proprietários adimplentes com direito a voto iniciaram a votação, colocando na urna as suas cédulas. Durante a votação, o Sr. Carlos Henrique Ferreira de Brito., proprietário do lote 19, quadra 61 tentou obstruir a votação, colocando o braço sobre a urna, afirmando com a seguinte frase; *" aqui ninguém vota"*, pois não aceita votação por procuração, momento em que ocorreu um tumulto e a maioria dos proprietários se indignaram, por estarem sendo impedidos de exercer seu direito ao voto (conforme gravação em mídia). Após o incidente, a votação se normalizou e ao término desta a urna foi aberta na presença do Contador, do Advogado, do Presidente da mesa, do Presidente da associação, da Secretária da mesa, do Proprietário do lote 4272 e os votos foram apurados diante de todos os presentes. Tendo como resultado o total de 122 votos válidos na urna. Dos quais 102 VOTOS FORAM A FAVOR DA APROVAÇÃO DAS CONTAS APRESENTADAS DO PERÍODO DE NOVEMBRO DE 2018 A SETEMBRO DE 2019 E 20 VOTOS CONTRA. Portanto, neste momento deu-se como APROVADAS OFICIALMENTE as contas apresentadas. A presidente da mesa passou para o seguinte item da pauta: ASSUNTOS GERAIS. O proprietário do lote 4272 sugeriu que fosse feita uma assembleia para rever o estatuto. O presidente da associação Pedro Chagas disse que concorda em fazer uma assembleia ordinária para possível alteração do estatuto, porém esclareceu que é exigido um quórum, conforme determina a lei para que se consiga modificar o estatuto. O Proprietário Fabio de Morais da Silva disse que tem funcionários que são proprietários, que não puderam estar presentes para votar, em razão de estarem laborando no momento da Assembleia, mas que também apoiam a aprovação das contas. Foi sugerido por algum dos presentes, que fosse cancelado um desses boletos que totalizasse o valor do IPVA e do seguro. O contador disse que toda emissão de boletos gera despesas de correios muito grande. O presidente da associação disse que os seguros precisam serem pagos, e não teríamos como pagar se não incluíssemos nessa cota extra, haja vista que a cota de prestações de serviços está congelada há bastante tempo, só tendo aumentado as taxas para cobrança do 13° os períodos apropriados, porém as despesas não congelam. Esclareceu que temos absorvido aumentos de dissídios e seus encargos sociais, assim como a inflação que incide sobre todas as despesas. Caso haja algum valor do que foi cobrado será investido em reformas de áreas comuns e etc. O proprietário do lote 4272 disse que geralmente os contratos de locação de máquinas são feitos já com o fornecimento de combustível, operadores e manutenção das mesmas. O presidente respondeu que contratou com o fornecimento do combustível, lubrificantes e peças de reposição por desgastes de uso constante, por responsabilidade da associação, em virtude do valor da hora acertado no contrato, ser menor do que o valor cobrado no mercado. Morador não identificado disse que na taxa do décimo terceiro está incluído o décimo terceiro da empresa de máquinas locadas, Corpus e advogados. A Sra. Monica pediu para todos escutarem, que tudo vai ser estudado, pois esta é uma reunião de prestação de contas. O proprietário do lote 4272 disse que segundo

PATRIMONIO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 142220
EM 03/01/20

seus cálculos a quantidade de pagantes da cota rateio e da cota extra do 13° não batem. O contador explicou que são pagamentos de vários meses. Inclusive pagamento de 2018, pagamentos adiantados... Que realmente não vai bater a quantidade certa de pagantes conforme o cálculo que o proprietário do lote 4272 está fazendo. O presidente da associação disse que sua prestação de contas é feita anualmente como determina o estatuto, porém, sempre faz no mínimo duas assembleias por ano para que não fiquem muitos meses para serem analisados na prestação de contas. Esta foi a assembleia que mais teve meses para serem submetidos à aprovação por que não prestou contas na última assembleia de 24 de agosto, por ter sido uma assembleia de eleição de presidente e diretoria, e se fizesse prestações de contas na mesma seria conturbada. O proprietário do lote 4272 questionou conta do valor do GPS. Foi esclarecido que a guia de GPS compõe a parte dos funcionários e também a parte da empresa. O contador explicou que todos os funcionários estão na folha de pagamento, devidamente registrados, inclusive os que atuam no projeto ociosidade zero. Dra. Denise (Advogada) endossou o que o contador disse em relação aos funcionários. A advogada da associação explicou que embora não sejamos condomínio, judicialmente estamos sendo reconhecidos como condomínio de fato. Temos acionado judicialmente alguns proprietários que se negam a fazer acordo e ou pagarem a taxa de prestação de serviços e estamos obtendo êxito, Haja vista que, a justiça vem entendendo como enriquecimento ilícito os que não contribuem com os demais. O presidente Chagas informou que a associação tem despesas imensas como iluminação de todas as ruas e manutenção das mesmas, o problema de queda de luz será resolvido com a Enel. Contratamos um engenheiro que emitiu um laudo sobre a atual rede elétrica, onde demostra que a mesma já está ultrapassada em virtude do números de residências. Que nossos advogados entrarão com uma ação de OBRIGAÇÃO DE FAZER CONTRA A ENEL a fim de buscarmos uma solução para este problema de quedas constantes de energia, que causa transtornos e prejuízos financeiros à associação, com a queima constates de lâmpadas e fotocélulas, que somos obrigados a trocar. Não obstante o presidente informou que para o plantio das arvores frutíferas que vem fazendo, consultou há algum tempo um engenheiro agrônomo sobre o solo, onde nos orientou como plantar estas árvores, diminuindo o percentual de perda. Porém, infelizmente não temos como combater o furto das mudas plantadas, o que temos observado. O proprietário do lote 4272 questionou o valor dos serviços de manutenção das ruas. O contador esclareceu que está incluso a compra de manilhas, aterros, blocos para confecção de caixa de passagens, cimentos etc.. O proprietário Pedro e o do lote 4272 disseram que a associação tem 72 funcionários, sugerindo que buscássemos entre eles algum que tenha noção ou especialidade em serviços de eletricidade, pedreiro, mecânico... pois acredita que desta forma conseguiríamos reduzir o custo com a contratação destes serviços. O proprietário do lote 4272 perguntou quantas roçadeiras laterais temos hoje? Foi respondido pelo presidente da associação que temos 18 roçadeiras. O proprietário do lote 4272 perguntou se a manutenção dessas máquinas tem documentos que comprovem. O contador disse que sim e apresentou as notas. O presidente da associação disse que a despesas com a manutenção é alta devido ao uso constante e diário destas máquinas, cujas peças desgastam e precisam ser trocadas. Esclareceu que só não gastamos mais porque o Sr. Luiz (Encarregado), conserta as mesmas. O proprietário Pedro perguntou por que não compram novas roçadeiras. O proprietário do lote 4272 sugeriu comprarmos 10 roçadeiras novas para sairmos segundo o mesmo, dessa despesa desnecessária. O presidente da associação (Chagas) respondeu que não vê necessidade de comprarmos novas, pois o uso constante

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 142205
EM 03/01/20

diário das mesmas desgastariam as peças como são gastas nestas, e precisariam ser trocadas como são nas que temos hoje, mas que iria fazer um levantamento de preços e se tivermos RECEITA compraremos e tentaremos vender as mais antigas. O funcionário Luiz (Encarregado) disse que as máquinas só precisam de manutenção quando batem motor e quando precisam trocar peças que desgastam com o uso diário. O proprietário do lote 733 sugeriu estudar a possibilidade de baixar a taxa para quem só tem terreno. O presidente respondeu que para isso será necessário modificar o estatuto. O proprietário Pedro sugeriu que fizéssemos uma campanha para tirar os juros dando 50% de desconto do valor das taxas devidas a fim de tentarmos aumentar a arrecadação. O advogado do condomínio sugeriu que fizéssemos dois meses de campanha onde daríamos uma anistia de 50% e os demais 50%, seriam parcelados sem entrada. Sugeriu também verificar o valor dos últimos 5 anos e dar desconto de 50% e parcelar sem entrada. O proprietário do lote 4272 sugeriu fazermos um cálculo para analisar a baixa da taxa a cada 60 meses. O proprietário do lote 4272 sugeriu ainda que fizéssemos 90 dias de campanha a partir da análise jurídica, onde os inadimplentes que desejassem fazer acordo e passarem a pagar a taxa de prestação de serviços da associação, pagariam apenas os últimos 5 anos de debito com 50% de desconto, parcelados, sem entrada, com prestação MÍNIMA de R$ 30,00 podendo ser no máximo em 48 vezes, porém em caso de atraso de três meses consecutivos ou intercalados, perde o benefício, tanto mensal e o acordo, sendo remetidos para a cobrança judicial através de nosso corpo jurídico, com o débito real (valor original da dívida). O proprietário do lote 4272 perguntou o que refere-se a despesas com jardins. O presidente Chagas informou que são oriundas do plantio de arvores frutíferas que estamos plantando em substituição as arvores FICUS, por terem as raízes altamente agressivas. Esclareceu que para o plantio das mesmas necessitamos de adubos etc... O presidente Chagas informou que a maioria das motos que temos hoje foram compradas em leilão. Na época escolhemos nos lotes as motos que aparentavam melhores estado de conservação, porém, a maioria delas necessitou de alguma manutenção. Não obstante, a manutenção é constante, devido ao uso contínuo das mesmas por nossos vigias por 24 h. O proprietário do lote 4272 sugeriu rever se vale a pena fazer um consórcio e comprar motos novas. O presidente disse que fará um levantamento de valores e se tivermos RECEITA fará a compra. O proprietário do lote 1742 sugere a venda do ônibus antigo para a compra de um novo nas condições do caixa da associação. O presidente da associação (Chagas) informou que temos tido problemas com proprietários adimplentes que reservam sedes para proprietários INADIMPLENTES. A Advogada informou que o juiz mandou um oficial de justiça vistoriar a associação e verificar se as prestações de serviços são efetuados de fato. Informando que foi verificado pelo oficial de justiça que realmente são prestadas. A Sra. Silvia perguntou se quem já está pagando o acordo será agraciado nesta campanha. O Advogado informou que será recalculado o acordo dos que solicitarem e refeito conforme a campanha. Não obstante informou que o corpo jurídico irá preparar as cláusulas do acordo para esta campanha que iniciará em fevereiro de 2020. A moradora do lote 2654 disse que tem uma sala alugada em São Pedro da aldeia onde funciona o serviço de cobrança, sugerindo que esta cobrança seja feita em uma das acomodações da associação. O presidente da associação informou que já está analisando isso e trará o escritório para a associação. O proprietário do lote 4252 sugeriu que em maio seja recalculado a receita para termos o controle de quantos são os adimplentes de forma que possamos saber se a campanha teve sucesso, através de relatório emitido pelo contador. O proprietário do lote 4272 disse que a maior indignação dos moradores são as máquinas. O presidente da

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
E REGISTRAL DE CABO FRIO
REGISTRO Nº 142202
EM 03/01/20

associação (Chagas) disse que pretende rescindir o atual contrato com as máquinas e adquirir máquinas próprias. Mas para isso precisamos ter RECEITA e que tal rescisão não tem como ser feita de imediato. Haja vista que estamos entrando em alta temporada e em um período em que o mato cresce assustadoramente e a quantidade de lixo aumenta de forma significativa. Esclareceu que pretende rescindir após este período e iniciar a compra de nossas próprias máquinas e implementos; que já está analisando no mercado e a média de preço que tem encontrado de máquinas aparentemente seminovas é de R$ 35.000,00 sem os implementos. Mas que estará esforçando-se para fazer um caixa de fundo de reserva com o objetivo de aquisições de máquinas próprias e implementos, motos, roçadeiras, conforme foi sugerido e tão logo tenhamos RECEITA faremos as aquisições. Informou que vai empenhar-se nas cobranças em busca de novos acordos durante a campanha para que consigamos estes valores sem a necessidade de cobrarmos taxa extra. Proprietário do lote 4272 sugere a compra de um caminhão toco caçamba para a coleta de lixo, pois acredita que com isto diminuiríamos o número de tratores que hoje usamos. O presidente da associação (Chagas) disse que assim como as sugestões anteriores de aquisição de tratores e implementos, roçadeiras, motos, ônibus, a compra de um caminhão também será analisada com carinho e tão logo tenhamos RECEITA, faremos a aquisição. O advogado informou que terá que ver se tem cláusula penal em caso de rescisão contratual. O proprietário do lote 4272 sugeriu a compra de combustível diesel em tanques diretos com o fornecedor, pois acredita que o custo será menor. O presidente da associação (Chagas) disse que vai informar-se sobre isto, e se for viável, fará contato com a empresa responsável pelo fornecimento destes tanques e vendas diretas de combustível diesel, e passará a comprar desta forma. O advogado da associação informou que as restrições constantes nos veículos da associação são antigas, e já foi resolvido e solicitada a retirada das restrições. O proprietário do lote 4272 informou que existe um débito na receita e que a Associação está efetuando o pagamento das parcelas. O contador informou que ao assumir a contabilidade existia muitas pendências de declarações com a receita federal pelo contador anterior, já falecido. Esclareceu que as mesmas já foram sanadas e os débitos parcelados e que agora está parcelando algumas GPS que não puderam ser pagos em sua integralidade por falta de caixa. O proprietário do lote 4272 sugeriu que seja construído um local coberto para os veículos. A proprietária do lote 1644 sugere que seja dada uma oportunidade de trabalho para moradores. Foi solicitado que os contratos de prestações de serviços ficassem à disposição de quem quisesse analisar. A presidente da mesa perguntou aos presentes se havia mais alguma dúvida. Esclareceu que os fatos transcritos foram registrados em mídia. Não obtendo resposta, deu por encerrada a assembleia ás 13h40min.

Cabo frio, 07 de Dezembro de 2019.

Alice Marins

Presidente da mesa (Alice Marins)

Jacqueline de Cristo Oliveira

Secretária da mesa (Jacqueline De Cristo Oliveira)

Pedro Cosme Chagas de Souza (Presidente da associação)

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO
Av. Teixeira e Souza, N.º 199 – Loja 09 – CEP: 28.907-410 – Centro – Cabo Frio – RJ – PABX: (22) 2644-2020 090290AA497541

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURIDICA
Apres. no dia 23/12/2019, Av. 20, Protocolo 49221, Liv. A10,
Registro Nº 1422, no livro A-12.
Cabo Frio, 03/01/2020.
Oficial,_____ Subscrevo e Assino.
Emols: R$ 177,49 Fetj: R$ 35,49. Fund: R$ 8,87. Funp: R$ 8,87
Fmal: R$ 7,09. Pmc: R$ 3,28. Iss: R$ 5,32. Dist: R$ 27,96. Total: R$ 274,37.
EDBC 86970 JAG Consulte https://www.3.tjrj.jus.br/sifepublico

Cartório do 1º ofício de Cabo Frio
Oskar Pacheco de Castro Lira
SUBSTITUTO
Matrícula 94/13944