

SOCIEDADE ORGANIZADORA E ADMISTRADORA
ESTÂNCIA SÃO MANOEL

Ata da Assembléia Geral Ordinária
Realizada em 30 de setembro 2012.

*Aos trinta dias do mês de Setembro de 2012, reuniram-se em sua sede, em Assembléia Geral Ordinária, os proprietários de chácaras de Loteamento Estância São Manoel no distrito de Talhado, no município de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, com a primeira convocação marcada para as nove horas e realizada na segunda convocação às nove horas e trinta minutos, para deliberarem a seguinte ordem do dia: 1º **Implantação de Comércio na Estância;** - Mauro Sinhorelli Pedrazzi chacara nº. 11 – Escritório Contabilidade. 2º **Apresentação no novo Departamento Jurídico** - Grade de cobrança para devedores inadimplentes -Balanço do exercício das ações realizada ; 3º **Regularização do loteamento;** 4º **Gerais;** O Senhor Presidente, Flávio Bianchini, iniciou os trabalhos, seguindo o Estatuto e Regimento Interno, agradecendo a presença de todos, falou do orgulho de representar a Estância e como é essencial a presença participação de todos, sempre alertando sobre os cuidados que a Diretoria tem e responsabilidades em relação a Estância. Seguindo a ordem da Pauta, o Senhor Presidente falou sobre a necessidade de qualquer comércio ser apresentado em assembléia, em seguida passou a palavra para o Sr. Mauro Sinhorelli Pedrazzi para dissertar sobre o seu Escritório de Contabilidade, onde comentou que possui escritório em São Jose do Rio preto desde 1988, o seu interesse de montá-lo na chacara é trabalhar com conforto e tranqüilidade o ao mesmo conforto e tranqüilidade oferecer para seus clientes. O Sr. Luiz de Santis Filho proprietário da chacara 162 rua das margaridas, pediu a palavra para lhe fazer algumas perguntas sobre, se haveria fachada e fluxo de moto-boy e pessoas circulando para tal intenção, ao qual ele é contra. O Sr. Flávio Bianchini comentou que qualquer opinião, contra ou a favor influencia no voto. Pediu para o Sr. Mauro continuar; que seu escritório não fará barulho , não causará transtornos, não é prejudicial a saúde enfim, não precisa de faixas, banners ou outro meio de divulgação que cause transtornos que seu Escritório nunca dependeu disso, seus clientes são selecionados. O Sr. Gilson Pietruci proprietário chacara 79, rua das primaveras, também pediu a palavra e comentou que é necessário fazer propagando de seu negócio e que aqui é um condomínio residencial e não comercial e que futuramente causará transtornos, o Sr. João da Costa Machado proprietário da chacara 25 rua dos jasmims, expressou também sua opinião contraria. O Sr. Mauro respondeu que a 15 anos mora aqui, e com a Tecnologia já presente , não há nada melhor que unir conforto e praticidade. O Sr. Marcio Luis Martins proprietário da chacara 308 rua dos lírios, perguntou sobre o a validade de funcionamento. O Senhor Presidente complementou que uma vez aprovado registrado*

em ata no cartório, passa ser para sempre, até que o Sr. Mauro venda sua propriedade ou pare por um determinado tempo. Citando o exemplo do bar , conhecido no local como Bar do "NEGÃO", localizado na chácara do Sr. Arlindo Alves da Silva proprietário das chácaras 88 e 89 rua dos lírios, onde bar funcionava antes da Associação existir, uma vês fechado, não poderá jamais ser aberto sem aprovação em Assembléia. Colocado em votação a Abertura do Escritório de Contabilidade do Sr. Mauro, sendo 20 (vinte) favoráveis e 6 (seis) contra por meio de aclamação dos 26 presentes naquele momento, ficando Aprovado o Abertura Escritório Contabilidade na Chácara 11 rua dos Jasmins do Sr. Mauro Sinhorelli Pedrazzi. Em seguida não estando na Pauta mais a pedido do Sr. Jefferson Carlos Dias proprietário da chácara 309 rua dos lírios, sobre se explicar sobre o comércio de vender cachorro, como alguns condôminos reclamaram. O Sr. Presidente pediu para que o Sr. Jefferson dissertasse sobre o assunto, onde comentou que não é canil, não é comércio, ele possui cachorros da raça yorkshire, pinscher, poodle, cães de raça de pequeno porte e dois rottweiler para proteção da chácara, disse que vizinhos não sofreram incômodo quanto a latido e nem mau cheiro e seu quintal será muito bem cuidado. Quando alertado pelo Sr. Presidente que qualquer palavra contrária do que falada por ele, havendo reclamações sobre os animais será apresentado em assembléia e colocado em votação para retirada dos animais. Onde o Sr. Jefferson entendeu e esteve de acordo e comentou que o fato de ser Policial Florestal que entende da área de APP, não dará mal exemplo com sua propriedade e que os filhotes dos seus cachorros são vendidos pela internet, fazendo que ele vá até o cliente. O Sr. Presidente reforçou que quando a pessoa está interessada em adquirir uma propriedade quando passam pelo escritório é informado das leis estatutárias da Estância, e inclusive tem uma placa para consultar a Administração sobre qualquer negociação de propriedade uma vez consultada no Escritório sede, recebe copias do Estatuto e Regimento Interno, e complementou que muitos presentes não sabem as benfeitorias e trabalhos que a diretoria esta fazendo, porque não vem até o escritório se interar dos assuntos. Apresentação do Novo Departamento Jurídico. O Sr. presidente Flavio Bianchini falou que anteriormente a Estância estava com o Dr. Leandro Lourival Lopes onde simplesmente abandonou os seus trabalhos junto a Estância, embora solicitado varias vezes pela diretoria, através de telefonemas, e-mails e visitas até seu escritório e notificações , não foi localizado para explicações e devolução de documentos que pertencem a Estância . Sendo necessária a Substituição do mesmo, ate porque ações paradas, acordo não cumpridos execuções não realizadas, Após varias meses de tentativa a Estância procurou novo Departamento Jurídico dentro das leis da OAB. Onde estamos com o Dr. Evandro Marcos Tófalo, Douglas Pereira da Silva e Andressa Cristina Gorayeb, ao quais oferece prestação serviços aos condôminos, em consulta em assuntos aleatórios, esclarecimentos de duvidas, sem custo algum, ações contra inadimplentes, extrajudicial e Judicial, corte de água e apenas alguns meses de trabalho foram total de 19 (dezenove) ações ajuizada sendo 12 (doze) audiência agendada, explicou que a Estância tem que pagar pra poder receber, entre custas e processos, onde será repassado ao inadimplente e cobrado junto o débito. Remuneração, é de um salário mínimo paulista, R\$ 690,00 (seiscentos noventa reais) mais 10% (dez) por cento de horários, quando recebido algum débito. O Sr. Ilson Francisco Lopes proprietário da chácara 286 rua dos lírios ,perguntou o que a Diretoria fará quando receber os valores das ações cobrada, sendo respondido pelo Sr. Presidente que todo dinheiro será investido em benfeitoria dentro da Estância. REGULARIZAÇÃO; O Sr. Presidente Flavio Bianchini comentou sobre a última tentativa de trazer alguém da Secretaria Habitação para falar sobre, mais por se tratar de ano político, não era viável, a

palavra foi passada para o Departamento Jurídico para melhores explicações, onde Dr. Douglas Pereira da Silva complementou que tudo que Secretaria pediu a Estância providenciou, leu o documento fornecimento pela secretaria Habitação onde cita que a regularização do loteamento está em curso, e aguardando a expedição da DCUA, Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental, do Programa Estadual de Regularização Fundiária através da CIDADE LEGAL, para encaminhamento do projeto de regularização ao Registro de Imóveis. O Sr. Presidente Flavio Bianchini citou que o recuo da Entrada para facilitar recuo ônibus foi para acrescentar na Regularização, A área Social sede 2, a parceria Junto ao Banco de Alimentos Prefeitura na doação de Alimentos tudo para contribuir em prol da Regularização. E qualquer CONDÔMINO tem acesso livre junto a Secretaria para saber como está a Regularização. O Sr. Gilson Pietruci pediu a palavra querendo saber porque o Diretoria não envia relatório de gastos todos meses junto com boleto, O Sr Flávio Bianchini respondeu que não é necessário porque o balancete encontra-se no mural fixado e o condômino que quiser olhar as pastas onde contem notas e gastos, basta protocolar um requerimento no escritório sede, que a Diretoria marcará um dia e horário para acompanhamento e esclarecimento de um gasto caso necessário. O Sr. Antonio Ramalho Sé proprietário da Chácara 320 rua dos lírios, questionou sobre o pagamento da taxa de manutenção, pois o mesmo possui mais de 9.000m² (nove mil metros quadrado) e quer pagar somente uma ou seja o valor da taxa de 1.000m² (mil metros quadrado), quando o Sr. Presidente explicou novamente que consta em ata registrada que a taxa de manutenção é cobrada a cada 1.000m² , (mil metros quadrado) nenhum desconto haverá quando dois ou mais lotes contínuos forem unidos., onde se exaltou com a resposta alegando não existir documento algum sobre o isso, novamente o Sr. Flavio Bianchini respondeu que seu questionamento será analisado. GERAIS; O Sr. Presidente comentou sobre os furtos no cavalete de água, que os identificados , foram tomadas medidas Judiciais, Sobre som alto, o Sr. Presidente leu a carta Anônima endereçada a Diretoria sobre som alto onde o Sr. Presidente falou da necessidade de acionar 190 e levar ao Conhecimento do Escritório para Identificar os baderneiros e puni-los dentro das Leis do Condomínio, havendo caso de reincidência a Estância Aplicará multa de até um salário mínimo vigente. Ônibus Circular, que devido vários protocolos junto a Circular, Câmera e Secretaria de Transporte, e união dos moradores através de reclamações e abaixo assinado junto a Circular, numa parceria entre condôminos e Diretoria conseguimos mais horários e todos entram na Estância. Alguns novos Condôminos questionaram sobre o ônibus circular dentro da Estância, Quando o Sr. Presidente respondeu que foi colocado em assembléia alguns tempo atrás e devido algumas pontos negativos , como o CDP Centro de Detenção Provisória é próximo a Estância e visitantes pegam constante este circular, estaria de certa forma observando residências que seriam “ alvo” de alguma tentativa furto, então ficou decidido naquela ocasião que o circular não entraria nas ruas da Estância. Cancelas, alguns moradores bateram na cancelas, embriagados, foram notificados e até multados em relação o prejuízo sofrido. O Sr. Presidente leu a carta colocada na Caixa de Sugestão da Sra. Inês Aparecida Marques proprietária da chácara 246 rua dos lírios que reclama das rua .Quando o Sr. Presidente explicou que para resolver o caso das dos finais de rua somente com canaleta “tubo” para conter a Água Pluvial e o asfalto, o que torna-se complicado agora, por ficar muito caro e a Estância não possuir recursos suficientes para realizar obra. Mais prometeu ir atrás de parcerias junto a Secretaria de Serviços Gerais para de alguma forma solucionar os problemas dessas ruas sentido baixada do rio.

Esgotado a ordem do dia e como ninguém fez o uso da palavra, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos, suspendendo os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e achada conforme, foi assinada pela diretoria e dela se extraíram duas cópias de igual teor e forma, para os efeitos legais.

São José do Rio Preto 30 de Setembro 2012.

Flavio Bianchini
Presidente

Renato Talhaferro
Vice Presidente

Pedro Sidnei Martins
Tesoureiro

Rosimeire de Souza Alves
Secretária “ad hoc”