

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO BAIRRO ÁGUA DE SERRA MORENA

CNPJ.: 05.985.119/0001-84

CONDOMÍNIO ÁGUAS DE SERRA MORENA – RESIDENCIAL I -

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA  
REALIZADA EM 20 DE SETEMBRO DE 2014.



**DATA, HORA E LOCAL:** 20 de setembro de 2014, às 09h30min., na nova Sede da Associação na Alameda das Palmeiras, no Bairro Águas de Serra Morena. **CONVOCAÇÃO:** Realizada através de e-mail enviado a todos os proprietários / associados, postado no site da Associação e no site da CWR e publicada no jornal "O TEMPO" de 20 de agosto de 2014, página 34, nos prazos e formas constantes nos instrumentos sociais. **MESA:** Para composição da mesa foi designado secretária a Sra. Cleanice Mendes Mariani que passou a lavrar a presente ata. Para dirigir os trabalhos foi designado o digo, o Presidente: Sr. Wesley Jackson Garcia Alves. **ABERTURA:** Reuniram-se os Associados, conforme registrado em livro de presença em segunda chamada às 09h30 horas, para discutirem os assuntos constantes na pauta da Assembleia. **PAUTA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA:** **1)** Prestação de contas da Diretoria referente ao exercício financeiro do período compreendido entre 01 de agosto de 2013 e 31 de julho de 2014; **2)** Informação sobre a situação fiscal e tributária da Associação; **3)** Deliberar sobre alterações no Estatuto Social da Associação; **4)** Prestação de contas da construção da Sede da Associação e deliberação sobre aporte de recursos; **5)** Apresentação dos investimentos realizados no período de agosto/2013 e agosto/2014; **6)** Eleição de nova Diretoria para o biênio de 2015/2017; **8)** Eleição do Conselho Fiscal para o ano de 2015; Deliberar sobre o aporte de recursos para pagamento de 13º salários, nos meses de outubro e novembro de cada ano; **8)** aumento das taxas da Associação para janeiro de 2015; **10)** Deliberar sobre aporte item 03; **09)** Aumento das taxas da Associação para janeiro/2014; **10)** Deliberar sobre o corte de água das unidades inadimplentes com a Associação; **11)** Informações sobre as ações trabalhistas e ações judiciais de cobrança de inadimplentes; **12)** Informação e apresentação de custos para manejo e translocação das capitava, digo, capivaras; **12)** Assuntos gerais. **DELIBERAÇÕES:** **1)** Autorizada a lavratura desta ata de forma sumária; **2)** O Conselheiro Fiscal, representado pelo Sr. Clerison Souza Dias, apresentou seu relatório sobre as contas da Diretoria do período de 01/08/2013 a 31/07/2014, tendo feito algumas considerações pela regularização: CWR colocar notas de compra em ordem; acabar com despesas administrativas diversas, especificando em conta própria os específicos gastos e verificar as folhas de ponto dos empregados. Foi colocada pelo Conselho Fiscal a alta inadimplência, sendo explicado pelo Presidente que estão sendo feitas ações para diminuí-la como: ações judiciais, ações arbitrais, além de cobrança extra-judicial dos pequenos devedores. Foi aprovada por aclamação de todos, as contas da Diretoria do período de 01/08/2013 a 31/07/2014. **3)** O Sr. Walmir Ramos foi chamado para apresentar a situação atual da Associação quanto às questões fiscais e tributárias, informando que a Associação se encontra em dia com todas as obrigações e que não haverá mais multas por atraso nas informações à Recita Federal do Brasil. **4)** Foi apresentado pelo Presidente a prestação de contas da construção da Sede da Associação; ao todo foram gastos até esta dada, digo data, o valor de R\$ 243.195,00, sendo todos estes gastos pagos através de cheques com a devida emissão por parte dos fornecedores e prestadores de serviços de notas fiscais e recibos referentes as despesas realizadas. O custo aproximado da construção foi de R\$ 1.548,00 por m2. O total arrecadado através das taxas mensais de construção da sede foi de R\$ 122.050,95. A diferença entre o custo total da obra e o total arrecadado, para cobrir o investimento foi de R\$ 121.144,82, que dividindo entre os 247 lotes, que compõem atualmente a Associação, fica no valor de R\$ 429,15 por lote, que dividindo por 06 parcelas de R\$ 72,00 cada, iniciando-se a cobrança em novembro/2014 até abril/2015. Foi levantado por um dos associados da possibilidade de se cobrir este investimento com o dinheiro em caixa da Associação. O Sr. Walmir e o Presidente informaram que a Associação tem que ter uma reserva para eventualidades como: pagamentos trabalhistas, gastos eventuais com a captação e distribuição de água, inclusive com a possibilidade de perfuração de um novo

Net  
[Handwritten signatures and initials]

poço para abastecimento de água. Quanto a esta questão (água) foi solicitado pelo Sr. Tiago que fosse feito estudos de viabilidade de contratação dos serviços da COPASA, o que foi acatado e será providenciado pela Diretoria. Foi aprovado por maioria de votos dos presentes a cobrança de 06 (seis) parcelas de R\$ 72,00 para cobrir os investimentos na construção da sede, a partir da boleto do mês de novembro/2014 até a boleto de abril/2015. 5) Foi deliberado e aprovado pela maioria, digo, unanimidade dos presentes as seguintes alterações no Estatuto Social da Associação: Art. 1º - passa a ter a seguinte redação; "Art. 1º - A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO BAIRRO ÁGUAS DE SERRA MORENA - é uma associação civil, sem fins lucrativos, organizada para congregar os proprietários ou promitentes compradores dos 247 (duzentos e quarenta e sete) lotes que compõem o Bairro Águas de Serra Morena, em Taquaraçu de Minas, Minas Gerais, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, especialmente os artigos 53 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406/02". O art. 2º passa a ter a seguinte redação; "Art. 2º - A ASSOCIAÇÃO tem sede em Taquaraçu de Minas-MG., no Km 58,5 da Rodovia MG-020, s/n, Bairro Águas de Serra Morena, registrada no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas Caeté-MG, sob nº. 790, livro A4, fls. 154, em 4/7/2003, e foro na comarca da cidade de Caeté, Estado de Minas Gerais". No art. 3º é incluída a alínea "e"; alínea "e) captar, distribuir, tratar e manter todo o sistema de água do Bairro Águas de Serra Morena, bem como proceder a cobrança dos proprietários de lotes e residências, pelo consumo de água apurado mensalmente". O parágrafo 1º do art. 3º passa a ter a seguinte redação; "§ 1º. -As atividades de portaria, vigilância e a fiscalização a serem providas pela ASSOCIAÇÃO são auxiliares à segurança de responsabilidade do Poder Público, não implicando no exercício do poder de polícia, não cabendo a ela, por conseguinte, qualquer responsabilidade por atos ou fatos, quer sejam delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros, que ocorrerem". O §2º do mesmo artigo 3º é excluído em sua totalidade. O artigo 6º passa a ter a seguinte redação: "Art. 6º - O quadro social é assim constituído: a) por 247 (duzentas e quarenta e sete) cotas, cada uma delas vinculada a um lote do Bairro Águas de Serra Morena, tendo sua numeração idêntica à dos lotes". § 1º - A cota está indissoluvelmente vinculada à propriedade de imóvel, de modo que a aquisição de um lote implica em automática assunção de uma cota, não podendo o imóvel ser alienado separadamente da outra, não se admitindo, tampouco, a renúncia à propriedade da cota". O parágrafo segundo do mesmo artigo 6º, permanece inalterado. Ao artigo 8º acrescenta-se a alínea f) que tem a seguinte redação; "f) efetuar o pagamento pelo consumo de água de sua unidade, seja lote ou residência, apurado mensalmente e cobrado junto com as taxas associativas". O artigo 11º é excluído na sua totalidade, alterando por conseguinte a numeração dos demais artigos do Estatuto da Associação. O artigo 12º que passa a ser artigo 11º passa a ter a seguinte redação; "Art. 11 - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente no terceiro trimestre de cada ano e, extraordinariamente, sempre que o exigirem os interesses sociais, observadas as disposições legais e estatutárias sobre sua convocação, instalação e deliberação". O artigo 13º que passa a ser artigo 12º passa a ter a seguinte redação; "Art. 12 - A convocação para a Assembleia Geral será feita pela Diretoria ou por Associados que representem, no mínimo, 1/5 (um quinto) do corpo social. A convocação deverá conter data, hora e local em que se realizará a Assembleia, bem como a respectiva ordem do dia, e será feita com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data prevista para sua realização, mediante publicação de edital em jornal de Belo Horizonte, disponibilizado no site da Associação, enviado por e-mail e afixado na portaria de acesso ao Bairro". O artigo 13º que passa a ter artigo 13º, digo, O artigo 14º que passa a ser artigo 13º passa a ter a seguinte redação; "Art. 13 - A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Associados que representem, no mínimo, 1/5 (um quinto) do corpo social com direito a voto; em segunda convocação, após 30 (trinta) minutos, com qualquer número de Associados". "Parágrafo Único - A Assembleia Geral que tiver por objetivo a reforma do Estatuto Social somente poderá instalar-se se especialmente convocada, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo 2/3 dos associados e, em Segunda convocação, com mais de um terço dos associados". Os artigos seguintes passam a ter a numeração alterada, o artigo 15º passa a ser artigo 14º e o artigo 16º passa a ser artigo 15º. O artigo 17º que passa a ser artigo 16º passa a ter a seguinte redação; "Art. 16 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em forma de ata sumariada, que será firmada pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Associados presentes em livro próprio, sendo suficiente, para sua validade, a assinatura de quantos Associados bastem para perfazer a maioria necessária para as deliberações tomadas". Incluem-se os artigos 17 e 18 com as seguintes redações: "Art. 17 - Compete às Assembleias Gerais Ordinárias: a) Discutir e votar os atos e as contas da administração, relativos ao ano findo; b) Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundos de reserva; c) Receber, analisar, aprovar ou não,

net

as chapas de candidaturas aos Cargos de Diretoria e Conselho Fiscal, as quais deverão ser registradas junto à Diretoria, com no mínimo 03 (três) dias úteis de antecedência da data da Assembleia Geral; d) Eleger os candidatos aos cargos citados na alínea "c"; e) Dar posse aos Diretores eleitos e aos membros do Conselho Fiscal; f) Fixar a taxa de contribuição dos Associados para o exercício seguinte; g) Discutir e aprovar o Regimento Interno da Associação; h) Deliberar sobre a utilização dos recursos destinados ao fundo de reserva; i) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer associado; j) Qualquer deliberação em Assembleia Geral será pelo voto aberto. Art. 18 - Compete às Assembleias Extraordinárias: a) Deliberar sobre matéria de interesse geral da Associação; b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pela Diretoria e a elas levados a pedido dos interessados; c) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer associado; d) Destituir a Diretoria e Conselheiros Fiscais, se for o caso, a qualquer tempo, independentemente de indenização; e) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia. Art. 19 - Nas Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinados". Da Seção II - Diretoria - o artigo 18 passa a ser o artigo 20, com a seguinte redação: "Art. 20 - A administração corrente da ASSOCIAÇÃO será exercida por uma Diretoria, composta de até 5 (cinco) membros, sendo um Presidente, um Vice-presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor Social, de Segurança e Disciplina e um Diretor de Obras e Meio Ambiente, para um mandato de 2 (dois) anos, admitida sua reeleição. § 1º - Ocorrendo vacância em qualquer cargo da Diretoria no curso do mandato, o substituto será eleito imediatamente pelo Conselho Fiscal. § 2º - O Diretor-Presidente será substituído, em suas ausências ou impedimentos, pelo Diretor-Vice-Presidente". O artigo 19 passa a ser o artigo 21 incluindo-se neste artigo o parágrafo segundo com a seguinte redação: "§2º - Inclui-se nesta representação as ações judiciais". O artigo 20 passa a ser artigo 22. O artigo 21 passa a ser artigo 23, tendo o caput a seguinte redação: "Art. 23 - A Diretoria reunir-se-á ordinariamente antes da Assembleia Geral para elaborarem o balanço das atividades sociais e, extraordinariamente, sempre que necessário, desde que convocada pelo Presidente, ou seu substituto, ou pela maioria de seus membros". Na Seção IV - Conselho Fiscal, os artigos passam a ter a seguinte numeração. O artigo 22 passa a ser artigo 24; o artigo 23 passa a ser artigo 25; o artigo 24 passa a ser 26 e o artigo 25 passa a ser artigo 27. Na Seção, digo, Capítulo IV - Exercício Financeiro, Receitas e Despesas, o artigo 26 passa a ser artigo 28. O artigo 27 passa a ser artigo 29, com a seguinte redação: "Art. 29 - As despesas necessárias ao cumprimento do objetivo social da ASSOCIAÇÃO, bem como das obras e demais investimentos necessários a serem realizados em benefício dele, serão custeados pelos Associados, mediante pagamento de taxas e contribuições aprovadas pela Assembleia Geral, em função de orçamento anual, à razão de 1/247 por cada lote". § 1º - as cotas referidas em "a" do Art. 6º., de titularidade da Serra Morena Empreendimentos Ltda, estarão isentas do pagamento das taxas e contribuições acima previstas, ordinárias ou extraordinárias, estabelecidas por qualquer órgão da ASSOCIAÇÃO, independente do nome que possa ter". § 2º - A isenção acima estabelecida não compreende eventuais Contribuições de Melhoria que venham a ser estabelecidas pela Assembleia Geral, com o fim específico de realizar obras de alcance geral, objetivando valorização do empreendimento. Nestes casos, as cotas da Serra Morena Empreendimentos Ltda contribuirão conforme o estabelecido no caput deste artigo, considerando o número de lotes de que são proprietários". § 3º - A isenção de pagamento referida no parágrafo anterior aplicar-se-á também, às taxas e contribuições devidas à Associação por ex-proprietário (ou promissário comprador) de lote e da cota social a ele vinculada, cuja aquisição tenha sido rescindida junto a Serra Morena Empreendimentos Ltda". Os demais parágrafos permanecem inalterados". O artigo 28 passa a ser artigo 30, com a seguinte redação: "Art. 30 - A ASSOCIAÇÃO poderá ser dissolvida por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para este fim por decisão de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Associados no gozo de seus direitos sociais". O artigo 29 passa a ser artigo 31. **6)** Aprovada por aclamação e reeleita para o biênio 2014/2016, iniciando-se a nova gestão em 01 de outubro de 2014 e findando em 30 de setembro de 2016, com a seguinte composição: para ocupar o cargo de **Diretor Presidente o Sr. Wesley Jackson Garcia Alves**, CPF 491.127.596-00, lote 008, Quadra 020; para ocupar o cargo de **Diretor Vice-Presidente o Sr. Eduardo Michel Domingues**, CPF.: 582.269.318-00, Lotes 001 e 002 da Quadra 019, para ocupar o cargo de **Diretor Financeiro o Sr. Humberto Dias Reis**, CPF 777.221.406-53, Lote 021 Quadra 014; para ocupar o cargo de **Diretor de Segurança e Disciplina, o Sr. Walmir Ramos da Silva**, CPF 571.966.566-87, lote 004, quadra 005; para ocupar o cargo de **Diretor de Obras e Meio Ambiente, o Sr. Francisco de Paula Diniz Filho**, CPF

CARTÓRIO DE PESSOAS JURÍDICAS  
Oficial: Clélio Niclo Franco  
Subst.: Fernanda C. V. B. Franco Camargos  
Carié - MG

*Wesley Jackson Garcia Alves*

*Eduardo Michel Domingues*

*Humberto Dias Reis*

*Walmir Ramos da Silva*

*Francisco de Paula Diniz Filho*

CARTÓRIO DE PESSOAS JURÍDICAS  
Oficial: Clélio Nício Franco  
Subst.: Fernanda C. V. B. Franco Carrazos  
Caeté - MG

597.926.126.53, Lote 010 Quadra 008. **7)** Aprovados por aclamação e, eleitos os membros efetivos e suplentes do **Conselho Fiscal**, para mandato de um ano, a partir de 01 de outubro de 2014, com a seguinte composição: EFETIVOS - **Clerison Souza Dias**, CPF 049.662.266-86; **José Abrahão Evangelista Café**, CPF 042.205.876-91; **Rosilene Aparecida Alves Barbosa**, CPF 276.533.826-49. SUPLENTE - **Marcos Saldanha de Carvalho**, CPF 175.944.486-34; **Antônio Alves Amora**, CPF 007.604.636-20 e, **Ângela Maria de Souza Alves**, CPF 438.602.815-34. A Diretoria e o Conselho Fiscal tomam posse na presente Assembleia, valendo a assinatura na presente como Termo de Posse. **8)** Deliberado o aporte de recursos para pagamento de 13º salários dos empregados da Associação, para o ano de 2015 e seguintes, da seguinte forma: será apurado o valor desta verba para o ano e dividido o valor pelo número de lotes, excluídos os lotes da Serra Morena Empreendimentos, o valor apurado por lote, será cobrado junto com as taxas associativas com vencimentos em setembro e outubro do mesmo ano, ou seja, em 02 (duas) parcelas. Aprovado pela maioria com um voto contrário. **9)** Foi exposto pelo Presidente e o Diretor Financeiro a necessidade de aumento da taxa associativa para fazer frente principalmente pelo aumento anual dos salários dos empregados. Discutida a proposta apresentada pela Diretoria, chegou-se a um denominador comum que em votação foi aprovado pela unanimidade dos presentes, ficando da seguinte forma: o aumento da taxa será cobrada na taxa associativa com vencimento em 07 de maio de 2015, a taxa associativa passa para R\$ 150,00 e fica mantida a cobrança da taxa mínima de captação, tratamento e distribuição de água para todos os associados, em R\$ 12,00, totalizando assim R\$ 162,00. **10)** Foi discutido e aprovado por unanimidade dos presentes o corte do fornecimento de água feito pela Associação, daquelas unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias, com prévio aviso a ser efetuado pela Diretoria. **11)** Foi informado pelo Presidente da situação das ações trabalhistas contra a Associação, que foram totalmente exitosas para ela, e as ações judiciais de cobrança dos inadimplentes estão tramitando na justiça comum, são 8 (oito) ações, sendo que em duas delas houve acordo e as demais continuam em andamento. **12)** Foi colocado pela Diretoria a preocupação com o número de capivaras existentes no bairro, que podem trazer problemas à saúde dos moradores, uma vez que já estão causando prejuízos financeiros aos proprietários. Foi feito um levantamento de custos para manejar as capivaras, tendo sido uma empresa especializada contactada para apresentar uma proposta de manejo e translocação das mesmas. O custo apresentado por esta empresa é de aproximadamente R\$ 400,00 por capivara; não foi aprovado qualquer investimento neste sentido, contudo, a Diretoria se propôs a buscar outras soluções para esta situação. **13)** Em assuntos gerais, foram discutidos vários assuntos: a) Foi apresentado aos presentes os novos controles de portaria e de crachás para os prestadores de serviços; b) foi informado que houve reunião com o pessoal de portaria e ronda para um maior controle de entrada e saída; c) Foi feita a orientação e será comunicado a todos, da necessidade de se informar à Portaria da entrada e saída de terceirizados, prestadores de serviços e visitantes; d) Foi solicitado e será analisado pela Diretoria sobre a proibição de uso da área de lazer, principalmente com a chegada do verão; e) foi informado que o empreendedor colocará 75 mts de cerca no local na divisa com a MG020. Próximo ao ponto de ônibus. F) foi solicitado e será cobrado do pessoal de portaria e rondas uma melhoria das atitudes, quando da realização das rondas; g) o uso do salão da nova sede da Associação será feita através de portaria própria emitida pela Diretoria, cujo uso só poderá ser feito mediante agendamento, pagamento de taxa de uso, com delimitação de horário de funcionamento e somente disponibilizado para os associados adimplentes com a Associação. **ENCERRAMENTO:** Não havendo nada mais a ser discutido, o Presidente, convidou a todos os presentes para conhecerem a nova sede da Associação e a participarem da confraternização pela inauguração da Sede. Após lida e achada conforme e nada mais havendo para ser tratado eu, Cleanice Mendes Mariani, encerro a presente ata, que segue assinada por mim, pelo Presidente e pelos membros da Diretoria e do Conselho Fiscal (efetivos e suplentes) eleitos por esta Assembleia. **ASSINATURAS:**

Cleanice Mendes Mariani  
Secretária da Assembleia

Wesley Jackson Garcia Alves  
Presidente da Assembleia

**CARTÓRIO DE PESSOAS JURÍDICAS**  
 Oficial: Clelio Nício Franco  
 Subst.: Fernanda C. V. B. Franco Camargos  
 Caeté - MG

<p><i>Wesley Jackson Garcia Alves</i>          Wesley Jackson Garcia Alves          Diretor Presidente</p>	<p>Eduardo Michel Domingues          Diretor Vice-Presidente</p>
<p>Humberto Dias Reis          Diretor Financeiro</p>	<p>Francisco de Paula Diniz Filho          Diretor de Obras e Meio Ambiente</p>
<p>Walmir Ramos da Silva          Diretor Social de Segurança e Disciplina</p>	<p>Clerison Souza Dias          Conselheiro Efetivo</p>
<p>José Abrahão Evangelista Café          Conselheiro Fiscal Efetivo</p>	<p>Rosilene Aparecida Alves Barbosa          Conselheiro Efetivo</p>
<p>Marcos Saldanha de Carvalho          Conselheiro Suplente</p>	<p>Antônio Alves Amora          Conselheiro Suplente</p>
<p><i>Angela Maria de Souza Alves</i>          Angela Maria de Souza Alves          Conselheiro Suplente</p>	<p>Nelson Proença de Gouvêa Neto          Associado fundador</p>
<p>Nelson Rigotto de Gouvêa          Associado Fundador</p>	<p>Leonardo Domingues de Gouvêa          Associado fundador</p>
<p>Serra Morena Empreendimentos Imob. Ltda</p>	

**CARTORIO TDPJ CAETE**  
 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
 CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
 CNPJ: 20.463.014/0001-59  
 TV FONTE DO VIGÁRIO, Nº 30 - CENTRO  
 Fone: (31)3651-1799  
 CLELIO NÍCIO FRANCO - Oficial  
 PROTOCOLO Nº 6456  
 REG Nº 790 - LIV A-10 - PÁG 185 -AV Nº 9  
 Caeté, MG, 28 de outubro de 2014.  
 FERNANDA CVB FRANCO CAMARGOS - SUBST

Emolu	Recorn	TFJ	Total
102,46	6,12	36,11	144,69

**Selo de Fiscalização**  
 CQM 61259

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS - CAETÉ - MG

Cartório de Pessoas Jurídicas do Estado de Minas Gerais  
 Corregedoria Geral de Justiça