

## **Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Associação Comunitária Jardins de Petrópolis**

25 de junho de 2016 na SEDE à Av. Morro do Pires, s/n às 9h em primeira chamada e 9h30m segunda chamada.

Pauta:

- 1- Discutir e votar a proposta de reajuste de rateio mensal de despesas- período agosto 2016 a julho 2017;
- 2- Discutir e votar continuidade do fundo de calçamento e definição de novos trechos prioritários;
- 3- Reavaliar a alocação do custo de manutenção do calçamento no Fundo de Calçamento;
- 4- Discutir e votar a proposta de diagnóstico de Segurança (Fundo Renegociação);
- 5- Discutir e votar a contratação de advogado para reforma do Estatuto (Fundo de Renegociação);
- 6- Informes Gerais.

**Carmen** após ler uma pequena reflexão dá início à Assembleia às 09h45m, seguindo a pauta passa a palavra para **Ivan**. As propostas da nova gestão sobre um orçamento/programa apresentado pelo Pedro na última Assembléia mostram a necessidade de um REAJUSTE NAS MENSALIDADES para vencer um déficit acumulado de R\$71.845,08. Através de redução de despesas pode-se conviver com este déficit sem fazer reajustes além do necessário, dadas as dificuldades do momento atual. A média de receita atual é de R\$ 47.682,75. Um reajuste baseado na inflação de 9,40% faz com que a mensalidade vá para R\$171,10 (para lotes com construção) e com Fundo de Calçamento vai para R\$221,10. **Fábio Britto** completa que com este pequeno reajuste, a mensalidade seja mais atrativa para novos pagadores. **Vilaça** apresenta proposta para que além do reajuste e da redução de custos, haja também aumento de receita: A forma de cobrança amigável pode ser substituída por um processo formal e sistêmico de cobranças que obriga as pessoas a manterem prestações em dia (sem necessariamente pagar atrasados). **Carmen** atualiza a informação de que o número de pagantes aumentou com 15 renegociações de dívidas desde fevereiro e 22 adesões de associados. O advogado da Associação Naitely através de reunião com o CG mostrou a quantidade de processos parados no STF aguardando uma jurisprudência. **Vilaça** completa que entraram alguns e saíram outros, mantendo-se a média de receitas. A cobrança oficial por parte da Associação independente dos trâmites no STF é uma medida pedagógica. O reajuste deve ser condicionado a um processo de cobrança formal para todos os inadimplentes. A cobrança judicial não prescreve, já a dívida não cobrada oficialmente, sim. Várias questões foram levantadas por Vinicio, Sr. Dario, Castanheira. Vinicio menciona o “enriquecimento ilícito” apesar da “não necessidade de associar” como justificativa para a cobrança. **Thompson** completa com a necessidade de novas adesões sempre, mesmo que vários processos estejam em andamento, sem perspectiva de andamento em curto prazo. **Vinicio** parabeniza as tentativas da Associação ao longo de todas as gestões. **Sr. Dario**, sobre a idéia do Vilaça, mostra que alguma coisa tem que ser feita porque atualmente as renegociações premiam o mau pagador e pune os pagantes. Não há segurança jurídica para cobrar de todos. **Fábio Britto**

pede um prazo de um semestre para verificar a eficácia da proposta (enxugar e reajustar). **Castanheira** fala que “rateio” é uma palavra que incomoda porque mostra que o pagante não tem retorno, haja vista que vários eventos estão acontecendo fora da Associação promovidos por não pagantes, perdendo o sentido de Associação. Parece que é uma vergonha pagar a Associação, rateando para outros, acabando com as gentilezas entre moradores. **Paulo** fala da legislação sobre rateio e enriquecimento ilícito, e direito de se associar. Agora o entendimento no STJ está mudando o sentido de livre associação. Num passado recente, o Juiz do Juizado Especial, não deu ganho de causa à Associação, ao contrário das ações que passaram pelo Forum e que foram favoráveis à cobrança. Reafirma que a Associação não pode ficar refém da posição dos tribunais seja local ou federal. **Roney** fala que a contribuição mensal é muito razoável e concorda com Vilaça de além de novas adesões também deve ser feita a cobrança judicial continuada (já decidida em outras assembleias) e a manutenção dos valores das mensalidades tem o intuito de não penalizar os pagantes, mas em contrapartida, em longo prazo aumenta-se o déficit. Mediante um diagnóstico, fica mais fácil direcionar as prioridades e fazer uma cobrança justa para vencer estas prioridades como a segurança. **Vilaça** pede que seja divulgado o critério de cobrança extrajudicial junto com o pagamento reajustado. **Castanheira** diz que poderá haver um decréscimo de serviços ofertados pela Associação por falta de adesão e isto deve ser colocado para todos do bairro. **Giovanni** diz que nunca ficou inadimplente e que paga pela consciência, que gosta de morar aqui e considera as portarias indispensáveis. Seu custo operacional deve ser rateado porque um só não dá para bancar. Os pontos vulneráveis do bairro precisam ser cobertos, mas precisa de mais criatividade para que haja novas adesões. Paga já há 12 anos para ter direito de voz e voto. Manifesta-se contra a judicialização e a favor de campanha para novas adesões sem aumento das mensalidades. **Hildan** relata que já houve redução na equipe de campo de duas pessoas, já que não pode ser reduzido o pessoal da portaria. **Marcia Cobra** relata que os dois de campo passaram para as portarias para reduzir as horas extras e adicionais noturno. **Hildan** continua. Em longo prazo, alguns sacrifícios podem gerar passivos trabalhistas com esta rotatividade de funcionários. Não se pode barrar tudo, os problemas de segurança já estão entre nós. Relata que o advogado já preveniu que as cobranças extra judiciais devem ser feitas já, sendo esta uma ação executiva do CG, independente de chamar Assembleia. **César** pergunta se há serviços terceirizados na Associação e que saem mais caro, ao que recebe a resposta de que não há terceirização. **Castanheira** sugere que calçamento e reajuste de mensalidade sejam votados em conjunto. **Luis**, novo proprietário sugere mais divulgação de todos os serviços ofertados pela Associação porque para os novos, só as portarias se evidenciam (investir em Marketing). **Hildan** fala que os trechos votados no ano passado estão sendo concluídos com a verba restante (450m Amendoeiras e 550m Quaresmeiras). SUGERE A ORDEM DE CALÇAMENTO dos próximos trechos: Primeiro Sagaranas (900m) entre Amoras até Manacás por ser rampa forte e exige de 10 a 20 caminhões de minério por ano que acabam carregados para o córrego dos Macacos. Sr. Dario cobra que a Manacás seria calçada pela Prefeitura e não sendo, e fazendo parte do anel, deveria estar nas prioridades. **Hildan** continua: Segundo trecho Manacás com duas rampas, pois com tempo de chuva, o Escolar não passa (1200m). Terceiro trecho Aroeiras porque é alternativa à Morro do Pires no trecho mais estreito que pode ser mão única. Quarto: Jequitibás total 350 m aprox. com muitos moradores, com subida acentuada (150m) com passagem obrigatória da manutenção da CEMIG e prolongada segundos. Dario e Giovanni. **Hildan** relata que a empresa contratada pela Prefeitura executaria em asfalto o calçamento e

decidiu se em Assembleia solicitar à Prefeitura a execução do calçamento em pedra. Com a demora a Prefeitura acabou paralisando a obra e a verba destinada ao referido trecho foi para outra obra fora do bairro. **Célia** fala que o asfaltamento nas rampas é muito mais benéfico ambientalmente do que a manutenção e sugere uma pressão da população do bairro junto à Prefeitura para que ela assuma o asfaltamento. **Giovanni** relata das pedras soltas no calçamento de pedras e pede que a comunidade aceite o asfaltamento ao invés das pedras. **Hildan** prossegue: terra, cascalho, pedras, asfalto são os tipos de pavimentos existentes no bairro, sendo que o calçamento com pedras é mais viável devido ao custo de execução e nas rampas, sobre o calçamento, pede-se à Prefeitura para a execução do salgamento que é mais barato, e funciona a exemplo ds R. dos Ipês Amarelos e Quaresmeiras. Quinto trecho, Pinheiros, que permitirá a circulação de um microônibus nas partes mais baixas do bairro. Sexto trecho, Braúnas, com duas rampas muito fortes. Com a execução do calçamento, pode-se fechar um segundo anel. Sétimo, oitavo e nono, trechos para fechar (Pau Brasil), décimo: trecho das Amoras que sempre dá problema. Undécimo trecho Ipês Amarelos. Importante ter pelo menos 5 a 6 trechos votados porque se a Prefeitura ajudar, pode-se fazer pela ordem votada. Hoje a Associação está bancando 98% do calçamento das ruas do bairro e já teve que comprar até lâminas para a patrol da Prefeitura. Os 10 trechos representam aproximadamente 7km. **Leo Lanna** sugere colocar Ipês Amarelos em ordem prioritária. Na primeira reunião para calçamento (2010), lembra que as duas rampas dos Ipês Amarelos estavam na listagem porque atendiam todos os requisitos (densidade demográfica, proteção ambiental, nascente nas proximidades, pontos críticos). **Castanheira** fala de um anel proposto por ele já há 20 anos, menor, e que a Associação ampliou às suas custas para cumprir tarefas que seriam da Prefeitura, valorizando os imóveis de todos, como um leitão que é deixado para engorda, mesmo fora do anel. Importante informar aos inadimplentes o esforço que a Associação tem feito e deixar que o morador cobre da Prefeitura o calçamento e manutenção de sua rua. Colocar um ponto final neste esforço, pois é muito cômodo para o inadimplente ter sua rua calçada sem que ele não contribui. Propõe colocar em votação suprimir a taxa de calçamento. **Hildan** pergunta se a taxa de calçamento também sofreu reajuste. Alguém responde que não. Sugere mais outro item para votação: que a taxa de calçamento seja reajustada conforme preço do metro quadrado de execução da época em que foi iniciada. Sérgio Cardieri sugere que a ordem de execução dos novos trechos propostos siga critérios técnicos propostos pelo Hildan. **Luís** pergunta se esta taxa de calçamento não deveria ser permanente até que todas as ruas sejam calçadas. **Ivan** lembra que está em votação também a manutenção da taxa de calçamento. **Vilaça** lembra que todos são beneficiados mesmo não tendo calçamento em frente de casa. Lembra que esta taxa uma hora deve ser extinta porque senão a Prefeitura não assume e cada vez mais a Associação terá que aumentar pessoal para dar manutenção em toda malha viária já calçada. A Manacás já está contratada pela Prefeitura e sugere que saia da lista de prioridades. **Hildan** acha que se sente na obrigação de pagar até que todas as ruas sejam calçadas. **Giovanni** concorda com os pagamentos e para as pessoas que não estão interessadas em pagar a Associação, pelo menos pagar o fundo de calçamento em separado. **Fabio Britto** fala que a cobrança em separado pode onerar o serviço da Administradora Casa. **Vinício** lembra que isto pode ser um tiro no pé. **Roney** lembra que este é um ano eleitoral e que deve ser cobrado da Prefeitura a sequencia da Manacás, dividir a Sagaranas em dois trechos, sendo a prioridade entre Palmeiras e Amoras. A reforma do Estatuto pode ser feita após o diagnóstico de receitas e despesas. **Newton** fala em reforçar os

pedidos à Prefeitura, avaliar as prioridades. **Ivan** fala que não se pode confiar na Prefeitura, que o trabalho da Associação deve continuar e que é uma cobrança já consagrada e que mais associados devem ser incorporados. **Castanheira** sugere uma Assembleia só para discutir o calçamento, inclusive abrir para o pagamento independente da taxa. Pede para que o site seja incrementado porque está ineficiente. **Hildan** pede que as taxas sejam votadas porque na segunda feira serão encaminhadas as novas cobranças para a Administradora para a confecção dos novos boletos. Sugere não discutir prioridades, deixando para outra Assembleia. **Carmen** coloca em votação: Quem é a favor de uma Assembléia para elencar prioridades em agosto: 22 a favor, 01 voto contra, 17 abstenções. Reajuste da mensalidade de acordo com proposta do conselho gestor: 37 a favor, 04 contra, 0 abstenções. **Ressalva do Vilaça**, que a cobrança oficial seja feita também para os inadimplentes e publicado no site. PERMANÊNCIA DA TAXA DE CALÇAMENTO sem ajuste (R\$50,00) – Unanimidade. **Castanheira** faz um chamamento para fazer uma projeção mostrando quanto de calçamento pode ser feito, em determinado prazo se houver tanto de arrecadação, etc. **Thompson** relata a dificuldade de dissociar da Associação a manutenção e incorporar na taxa de calçamento, mas administrativamente é inviável por conta de contratos e finalidades da Associação. A manutenção é necessária mesmo não sendo feita pela Prefeitura. Caso contrário perde-se todo trabalho feito. **Paulo** fala sobre segurança e sobre a ajuda informal de morador policial. Relata o roubo ao supermercado vizinho nosso por quadrilha especializada. O receio que o malandro descubra nossa fragilidade e aumente a possibilidade de êxito. Foi chamado pelo CG um membro da empresa “Anjos da Guarda” que presta serviços para o Vila Castela que aconselhou nas portarias, a diminuição de uma hora no adicional noturno, de modo que haja superposição entre o que rende serviço e o que entra. Deve ser feito DIAGNÓSTICO PARA TRATAR A SEGURANÇA DO BAIRRO, adaptando-se à realidade local. Este diagnóstico de R\$3.000,00 que mostrará o que a Associação precisa, exigirá um período de observação por um mês no bairro. **Carmen** apresentou três orçamentos para este diagnóstico e a empresa “Anjos da Guarda” foi escolhida. Os recursos para esta contratação devem sair do Fundo de Renegociação. **Castanheira** novamente protesta que a Associação novamente toma a si a função do poder público. **Vilaça** lembra que a Associação existirá até que o poder público assuma suas funções no Bairro. **Paulo** retoma mostrando a importância da Associação de não se omitir. **Thompson** relata o aparecimento de garimpeiros no córrego dos Macacos e a demora da Polícia do Meio Ambiente em comparecer, mesmo com o flagrante feito por um grupo de moradores (fotos) no local. Também mostra o trabalho preventivo que o CG tem feito com os porteiros e em mais um ponto vulnerável na Fazenda Rocinha. Ressalta a necessidade de um diagnóstico para tomada de ações racionais. **Hildan** mostra que o diagnóstico revelará medidas a curto, médio e em longo prazo e que possam ser aplicadas de imediato ou descartadas se desnecessárias. **Ivan** mostra que a liberação da verba é competência do CG, mas dada a importância do assunto, deve ser colocado em Assembleia. **Newton** cobra mais utilização da polícia no que várias pessoas respondem que muito já foi feito neste sentido, mas de baixa eficiência. **Roney** reafirma a idoneidade da empresa a ser contratada. **Carmen** coloca em votação a contratação do diagnóstico. Antes **Fábio Britto** relata as providências com a PM que é a criação do ponto de apoio na SEDE com a disponibilidade de computador, a convocação de uma reunião com as três polícias Militar, Civil e Florestal. **Vilaça** relata que a Inteligência da Polícia já é atuante no Bairro, mas de forma discreta. Votação 22 a favor, 0 contra, 0 abstenções. CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO no plano de ação especialista no Terceiro Setor (revisão do estatuto), que viesse conversar com a comunidade. Foram feitas

três propostas sendo escolhida a proposta de Renato Dolabella de R\$2.500,00 e mais R\$600,00 por três horas de conversa com a comunidade. Outra proposta foi acima e outra no mesmo valor, mas a escolha foi feita baseada no conhecimento do trabalho da firma vencedora. **Castanheira** pede que seja divulgado o escopo do trabalho. **Vilaça** testemunha a dificuldade com as Comissões formadas anteriormente por polêmicas entre os participantes e a falta de assessoria jurídica. Considera que o advogado não conseguirá eliminar as polêmicas e sugere que se limite o número de reuniões e que seja feita uma proposta fechada. **Newton** sugere preço fechado. **Sr. Dario** sugere a apresentação de um anteprojeto mediante trabalho já feito pela comissão com uma reunião ou nenhuma. **Ivan** acha que o número de reuniões deve ser limitado e evitar “passar cheque em branco”. **Roney** fala que as reuniões com a Comunidade não devem passar de 03. **Castanheira** considera que o valor cobrado pela assessoria é razoável e compara com a dificuldade de um projeto de arquitetura para clientes múltiplos. Em votação a contratação do escritório de Dolabella: Unanimidade, com no máximo 03 reuniões com a comunidade e valor vindo do Fundo de Renegociação. **Fábio Britto** passa para os INFORMES: Aplicativo Projeto Cidadão sobre informações de veículos e pessoas, já nas portarias. Aumento de 22 novos contribuintes e 15 que voltaram a pagar. Remanejamento dos funcionários para enxugar gastos. Festa junina (6 de agosto) em andamento com burocracia encaminhada e banda contratada. Passagem dos Mendes com instalações de abrigo para câmera. Redução das despesas de R\$ 17.000,00 iniciais para R\$5.000,00 com instalação de câmeras e roteador para monitoramento das portarias 24 horas e para a sede em horário comercial. A Assembleia foi encerra às 13h05m.

Edymar von Randow transcreveu esta ata a partir de áudio para aprovação na próxima Assembleia.