

Itanhaém, 21 de julho de 2022 - A 025

---

Prezados Associados

Ref.: Pauta AGE-23/07/2022

Para o conhecimento dos senhores, enviamos as apresentações referentes aos assuntos que serão tratados na AGE de 23/07/2022.

Contamos com a colaboração e presença de todos.

Atenciosamente

**Diretoria Executiva - gestão 23/04/2022 a Jan 20224**

---

---



# Processo de cobrança – possibilidade de adjudicação pela Associação

Adjudicar = adquirir judicialmente um bem em troca de dívida

## Detalhamento do crédito da Associação



### PRINCIPAL + juros e multa moratória

1.a) LOTE 11 R\$ 68.163,13

1.b) LOTE 12 R\$ 69.580,32

1.c) LOTE 13 R\$ 68.969,76

1.d) LOTE 14 R\$ 68.352,50

1.e) LOTE 18 R\$ 59.219,55

**Total principal: R\$ 334.285,26**

MULTA 523, parágrafo 1º, CPC: R\$ 33.428,52

**TOTAL COM MULTA: R\$ 367.713,78**

### HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

a) SUCUMBÊNCIA (10%,  
conf.sentença, s/ o  
principal): R\$ 33.428,52

b) HONORÁRIOS DO 523, §1º, CPC  
(10%): R\$ 33.428,52

**TOTAL DOS HONORÁRIOS: R\$  
64.898,06**

**CUSTAS - R\$ 2.841,59**

**TOTAL GERAL DEVIDO em  
27/06/2022: R\$ 435.453,43**

# Informações e opções



- 1) Em 24/05/2022, foi lavrado termo de penhora judicial dos lotes 11, 12, 13 e 14 da quadra 6;
- 2) Em 23/06/2022, foi determinada a avaliação dos lotes para fins de início do processo expropriatório (leilão, adjudicação);
- 3) Dependendo do valor da avaliação que saberemos nos próximos dias/meses, pode ser vantajoso para a Associação requerer a adjudicação dos lotes visando à quitação do débito;
- 4) Para adjudicar (“comprar”) necessário aprovação da AGE para esse fim, nos termos do art. 16 alínea f) do Estatuto Social. Após adjudicar, a Associação poderá vender esses lotes.



## Perguntas & Respostas



Deliberação a ser feita



**Adjudicar** : Sim ou Não?

**Caso positivo**

Submeter aprovação do valor para  
decisão conjunta da Diretoria Executiva,  
Conselho Deliberativo e Conselho Fiscal:  
Sim ou Não?



Obrigado



# Novo Projeto Segurança Residencial Belize

Projeto Segurança



O que fizemos nestes  
3 meses

# Projeto Segurança



- Revisão sistema de câmeras
- Novos procedimentos
- Testes preventivos
- Cones e barreiras



# Projeto Segurança - Diagnóstico



- Não há ronda diurna durante a semana;
- Portarias:
  - ◆ Falta cadastro;
  - ◆ Falta controle de entrada e saída;
  - ◆ Fluxo de pedestres das duas portarias sem controle;
  - ◆ Não controlamos horário de entrada e saída dos prestadores de serviços;
  - ◆ Falta estrutura para atender o acesso de terceiros após as 17h00m;
  - ◆ Exposição dos porteiros por falta de vidros blindados;
  - ◆ O sistema de saída é deficiente em ambos os portões. No social, é automático; no de serviço, é livre se o portão estiver em processo de fechamento;
  - ◆ Não estamos preparados para atender o cidadão que queira transitar pelo loteamento de acesso controlado.





# Projeto Segurança

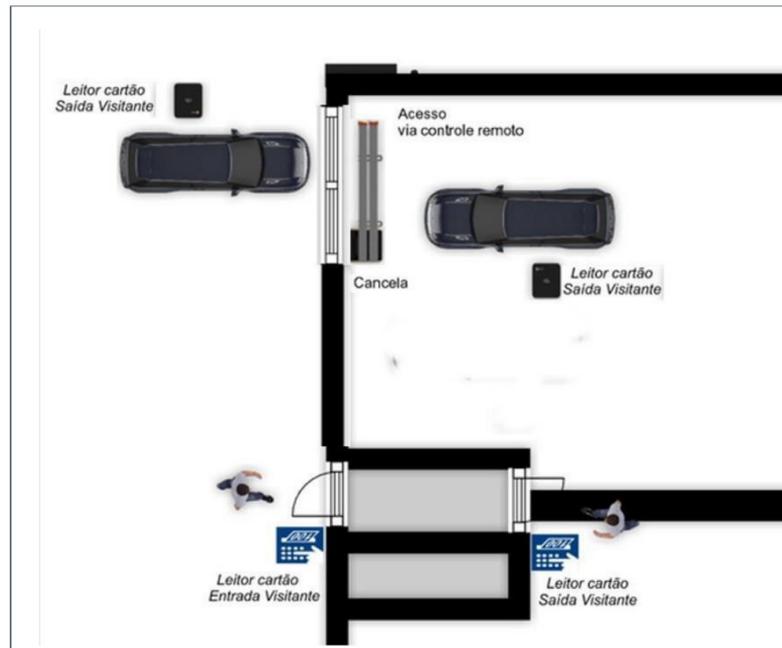
O que propomos fazer?

## 1 - Portaria Serviço

- Vidro blindado, clausura pedestre, ar-condicionado, bancada, película reflexiva, gaveta, cancela, obra civil e elétrica;
- Previsão R\$ 35.000,00.



# 1 - Portaria Serviço



# 2 - Portaria Social



- Para-raio, obra elétrica e gaveta;
- Previsão R\$ 10.000,00.

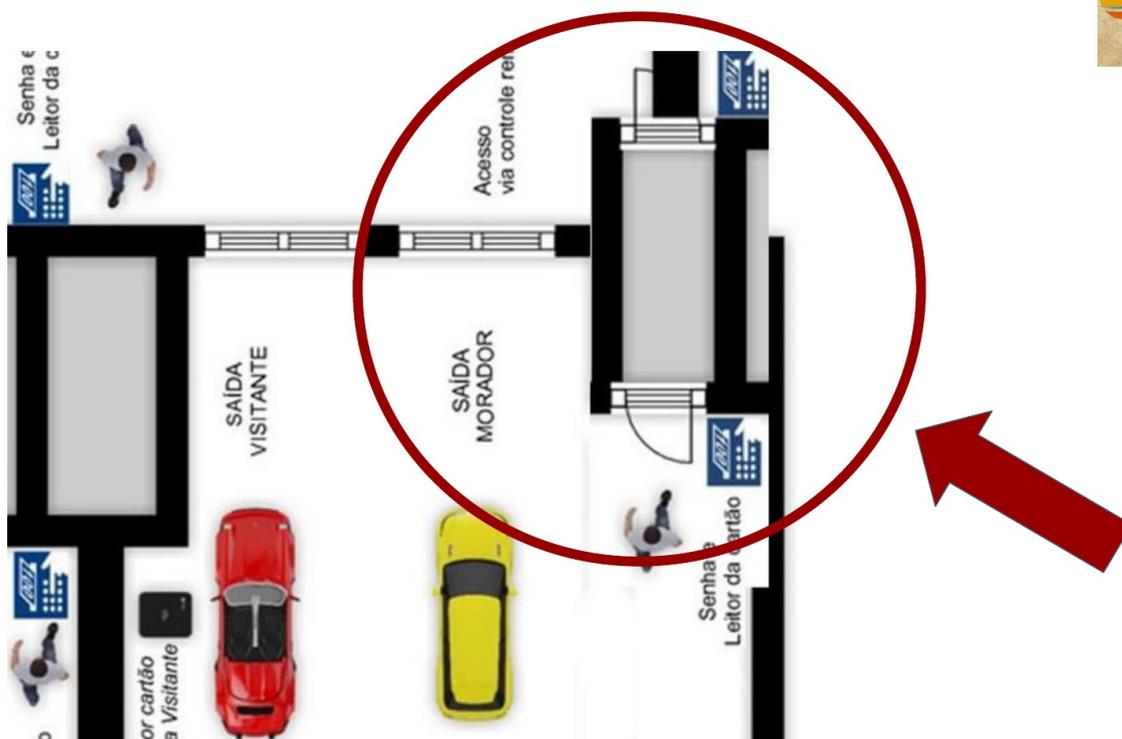


## 2 - Portaria Social

- Novos portões de saída de veículos e pedestres. Agora ou em 2023;
- Previsão R\$ 26.000,00.



## 2 - Portaria Social



# 3 - Equipamentos e Sistema



Comprar ou alugar equipamentos e o sistema de controle de acesso iMódulo

- Locação: R\$ 4.400/mês;
- Instalação: R\$ 3.600;
- Compra: R\$ 40.245 + R\$ 1.600/mês.



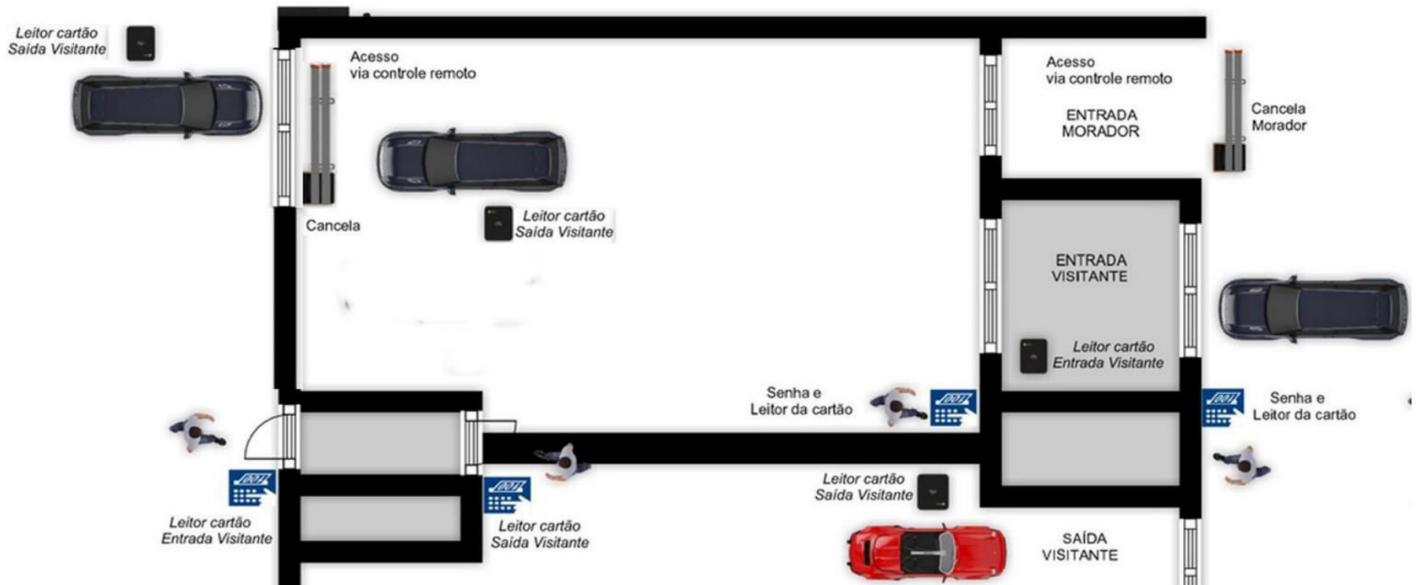
# 4 - Sistema iMódulo



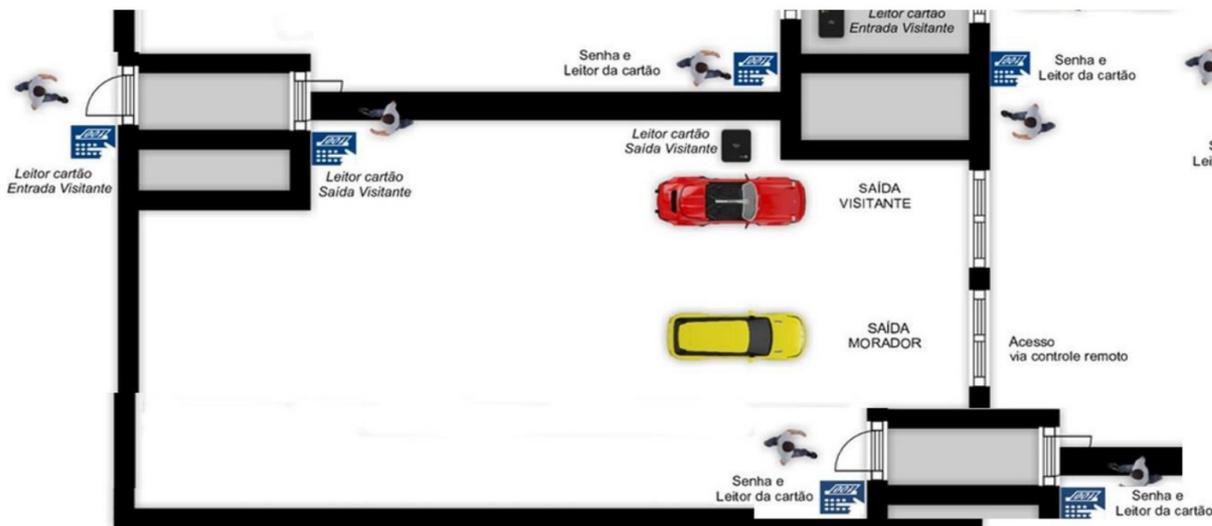
# 5 - Funcionamento do sistema



# 5 - Funcionamento do sistema



# 5 - Funcionamento do sistema



# 6 - Recurso para implementação



Administrativo para  
Manutenção do cadastro  
e apoio ao serviço de portaria.





# Perguntas & Respostas

## Projeto Segurança

### Projeto Segurança - Votação



#### Equipamentos e Sistema **iMódulo**:

- Locação: R\$ 4.400/mês.
- Instalação: R\$3.600.

ou

- Compra: R\$ 40.245 + R\$ 1.600/mês.

# Projeto Segurança - Votação



- Reforma parcial R\$ 45.000 (reformas de infraestrutura).

ou

- Reforma completa R\$ 71.000 (reformas de infraestrutura e instalação dos novos portões na saída social).



## Projeto Nova Sede Residencial Belize

- ✓ Apresentação será divulgada em 22/07.





# Aprovação das contas 2021

## AGO janeiro 2022 – rejeição das contas



**Na AGO de 15/01/2022 as contas de 2021 foram rejeitadas pelas seguintes razões:**

- 1) Falta de balanço patrimonial na data base de dezembro de 2021;
- 2) Na AGO, os associados tomaram conhecimento de que os balanços de 2017 a maio de 2021 não haviam sido entregues e registrados nos devidos prazos pela JR Contabilidade;
- 3) Que tais demonstrativos (2017 a maio 2021), entregues em dezembro 2021 pela JR Contabilidade, por força da ação judicial movida pela Associação, apresentavam discrepâncias significativas nas contas de disponibilidades financeiras em relação aos relatórios financeiros mensais aprovados em assembleias;
- 4) Que os demonstrativos contábeis apresentados pela JR continham erros contábeis significativos que precisavam de reparos antes da aprovação das contas de 2021;
- 5) Falta de relatório do Conselho Fiscal a respeito da prestação de contas do ano de 2021.

# Providências tomadas



- 1) A contabilidade da LELLO analisou o balanço patrimonial levantado pela JR na data base de 31/5/2021 e identificou os seguintes ajustes necessários para dar continuidade à contabilidade da Associação:

Discriminação dos ajustes de partida Lello	Total
<b>Patrimônio social - JR</b>	<b>938.319,18</b>
Ajustes:	
Baixa de saldo de caixa e bancos	- 114.148,31
Investimento com a portaria social	94.105,45
Investimento na nova sede	169.606,07
Outros ajustes contábeis	- 2.457,60
Recebível	442.092,56
<b>Patrimônio social - ajustado Lello</b>	<b>1.527.517,35</b>

## Providências tomadas – rejeição das contas



- 1) Em 12 de maio, a Diretoria Executiva encaminhou para o Conselho Fiscal o balanço patrimonial ajustado pela Lello com a recomendação pela **aprovação das contas de 2021, com exceção do ajuste da conta caixa e bancos no valor de R\$114.148,31 que, embora tenha origem em exercícios anteriores, foi ajustado em 2021. O detalhamento desse ajuste aguarda decisão judicial no processo movido em face da JR Contabilidade;**
- 2) O Conselho Fiscal apreciou os documentos de 2021 e até o momento não há qualquer recomendação e ou indicação que impeça a aprovação das contas de 2021, exceto pelo ajuste acima indicado;
- 3) Em 02/07/2022, a JR encaminhou novos demonstrativos contábeis ajustados de 2017 a maio de 2021, no entanto, eles padecem dos mesmos problemas de qualidade e de inconsistência nos saldos das contas dos disponíveis e a falta de contabilização dos recebíveis e dos gastos com a sede e portaria;
- 4) Prazo para entrega da Escrituração Contábil Fiscal até 31/08/2022 para o exercício de 2021.



# Perguntas & Respostas



## Deliberação

**Aprovação das contas de 2021 com exceção do ajuste de R\$114.148,31 que deverá aguardar o desfecho do processo judicial:**

**Sim ou Não?**





Obrigado



**CALÇADAS**

# ASSOCIAÇÃO BELIZE



- 1) A existência e a manutenção do loteamento fechado “Residencial Belize” estão vinculadas à existência da Associação de Proprietários do Residencial Belize – Jardim Guacira. Sem a Associação o Loteamento não pode prosseguir.
- 2) Conforme a Lei Municipal que autoriza a existência de Loteamento Fechado, após a implementação, o mesmo deve ser levado a registro de imóveis e ato contínuo a Prefeitura outorga à Associação o direito de uso de bens públicos (ruas, calçadas e áreas públicas).
- 3) Mesmo após a concessão, as leis municipais continuam a ser aplicáveis no perímetro do “Residencial”.
- 4) A Associação passa a ser corresponsável em fazer valer as leis e normas municipais no perímetro do “Residencial”.
- 5) Em fiscalização recente, o fiscal observou a precariedade de muitas calçadas no “Residencial” e comentou.

## Como iremos prosseguir?



A Associação solicitará para todos os associados a revisão e adequação de suas calçadas a fim de ajustá-las à legislação municipal e normas internas do Residencial. Tal adequação inicial visa eliminar todos e quaisquer objetos localizados na calçada (vasos plantas, grama não cortada, bancos, estruturas de alvenaria, objetos etc.), incentivando a aderência total às Lei Municipais.

### **PADRONIZAÇÃO**

Nosso sistema de esgoto passa pelas calçadas. Qualquer manutenção necessária resultará em quebra de calçadas.

Não há padrão atual de calçadas, muitas não respeitam as regras. Lei de acessibilidade não atendida.

**Decisão: Estudar a padronização.**

**Sim ou Não?**

Caso Sim, comissão de proprietários será formada para estudar e propor alternativas

Prazo 90 dias



Obrigado