

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA  
COMARCA DE SANTA ISABEL – SÃO PAULO


*Handwritten signature*

CERTIFICADO DE REGISTRO

Certifico, que o documento, constante do protocolo nº 13358, de 30/05/2023, foi registrado/averbado eletronicamente, sob nº 8492, Livro de registro "A", em 07/06/2023 e que este CERTIFICADO é parte integrante e inseparável do referido documento.

Nome: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA.  
Natureza: ATA - REUNIÃO ORDINÁRIA.  
Registro principal: 2380

Apresentante: KELLY ROBERTA CARAÇA.  
CPF: 36066654829.

Despesas			 1201964PJSE000363268SE237
Tribunal de justiça:	R\$	3,67	
Ministério Público:	R\$	2,57	
Secretaria da Fazenda:	R\$	15,21	
Imposto Sobre Serviços-ISS:	R\$	2,67	
IPESP:	R\$	10,41	
SINOREG:	R\$	2,81	
Emolumentos:	R\$	53,53	
Outras despesas:	R\$	0,00	
Total:	R\$	90,87	

Santa Isabel/SP, 07/06/2023.

*Handwritten signature*  
Escrevente - Amanda Aparecida Domingos

Observação: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

“É dever e obrigação a qualquer pessoa, que direta ou indireta, participe ou atue nos protocolos de títulos, documentos, requerimentos, certidões, etc, zelar pela proteção de dados pessoais com respeito à privacidade, a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem, a autodeterminação informativa, a dignidade e o exercício da cidadania. (Art. 2º, da Lei nº 13.709/2018)”

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br> - Selo Digital: 1201964PJSE000363268SE237  
Avenida República, 334 – Centro – CEP 07.500-000 – e-mail [cartisabel@gmail.com](mailto:cartisabel@gmail.com)





Ibirapitanga

0299

**Exmo. Sr. Oficial do Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santa Isabel/SP.**

A Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga, com sede na Estrada do Ouro Fino, Km 11,2 – Bairro do Ouro Fino, município de Santa Isabel/SP., vem através do seu Diretor Presidente abaixo assinado, requerer à V.Sa. o registro dos documentos abaixo mencionados, relativos à essa Associação e, para tanto, junta 2 (dois) vias dos mesmos, conforme segue:

- Edital de convocação assinado pelo presidente.
- Publicação do Edital de convocação em jornal
- Lista de presença da Assembleia Geral Ordinária
- Lista de presença da Assembleia Geral Ordinária
- Parecer do conselheiro de fiscal Wilson Roberto Mairro Qd73 Lt09

Santa Isabel, 27 de maio de 2023

**Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga**  
**Marco Antônio Vieira**  
**Diretor Presidente**

Tab. 010/2023  
Santa Isabel-SP

RECONHECIMENTO  
DE FIRMA NO VERSO

0392

**Tabelsonato de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Santa Isabel/SP** Danise Kobashi Silva  
Av. Manoel Feijaz de Campos Salles, 25 - Centro - CEP 13500-000 - Santa Isabel/SP - Tel: 4656.3069 / 4656.3725 TITULAR

Reconheço a(s) firma(s) sem valor econômico por semelhança de ---  
MARCO ANTONIO VIEIRA \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
SANTA ISABEL, 30 de Maio de 2023..  
Em testemunho da verdade.  
S10913AA0120412  
BIANCA MERALI CARAVANTE - ESCRIVENTE

VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE: Qtd 1: Total R\$ R\$8.11

**FIRMA 1**  
S10913AA0120412





## 00534-ASSOC DOS PROPR EM RESERVA IBIRAPITANGA

CNPJ: 04.955.427/0001-02

ESTRADA OURO FINO, KM 11- OURO FINO- SANTA ISABEL- SP- 07500-000

0492

### ATA Assembleia Geral Ordinária Presencial (AGO) Ata Digit@l BBZ®

DATA da realização: 15 de abr. de 2023

LOCAL da realização: nas dependências da Associação

Horário da 1ª chamada: 09:00

Horário da 2ª chamada: 09:30

Assembleia iniciada em: 09:30mm

A presente ata é produzida no inovador formato de Ata Digit@l BBZ®. O conteúdo detalhado e completo da presente reunião está à disposição de todos, INTEGRALMENTE (áudio e screen-vídeo, documentos e todos os materiais complementares como projetos, comparativos, orçamentos, etc.) no DataRoom: **20230415-00534-AGO-AGO APRESENTAÇÃO DAS CONTAS -AD-2354**

Com a presença dos condôminos, convocados através do edital de convocação 20230415-00534-AGO-AGO APRESENTAÇÃO DAS CONTAS -AD-2354-EDITAL, representados por si ou por seus procuradores devidamente credenciados, cujas assinaturas se encontram na lista de presença, realizou-se a Assembleia Geral Ordinária Presencial (AGO), com a finalidade de deliberar sobre a seguinte "Ordem do Dia":

#### ORDEM DO DIA

- A. Apresentação e Deliberação do Resumo da Prestação de Contas da Associação no período de Março/2022 a Março/2023, e de seus respectivos balancetes**
- B. Apresentação do Relatório de Atividades e Realizações da APRI nesta Gestão.**
- C. Discussão e Deliberação de um Plano Orçamentário para o próximo exercício, com o estabelecimento de metas e prioridades de serviços, obras e investimentos, e deliberação das contribuições associativas mensais necessárias ao cumprimento do Plano Orçamentário aprovado, consideradas as despesas ordinárias de manutenção e extraordinárias de obras e investimentos.**
- D. Deliberação do desdobro do Lote 01 da quadra 30, para 04 lotes de propriedade do Sr. Silvano.**
- E. Havendo recursos interpostos por associados em virtude de multa pecuniária aplicada por infrações cometidas e por defesas indeferidas por parte da Diretoria: - Apresentação e Deliberação desses recursos por Apelação à Assembleia Geral Ordinária.**
- F. Outros assuntos de interesse associativo.**

#### **Eleição do Presidente:**

Foi eleito pelos presentes o Sr. Marco Antonio Vieira, Unidade Q38L02, como Presidente desta AGO.

#### **Eleição do Secretário:**

Foi eleito pelos presentes a Sra. Adriana Ligi Vendas, Unidade Q39L12, como Secretário desta AGO.





**A. Apresentação e Deliberação do Resumo da Prestação de Contas da Associação no período de Março/2022 a Março/2023, e de seus respectivos balancetes**

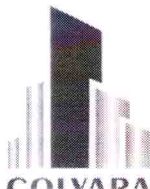
**→ APROVAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO**

Com a palavra o Sr. Eduardo Padredi iniciou a Assembleia lendo o Edital de Convocação, e após fazer o teste dos controles para a votação dos itens deliberativos que exigiam votação desta Assembleia. Antes a comissão do meio ambiente apresentou aos presentes as atividades realizadas na Associação.

Após passou-se a palavra para a Sra. Juliana representante da Colvara Auditoria, uma auditoria independente, que prestou serviços para a Associação, a fim de verificar e analisar melhor a prestação de contas do período de Janeiro/2021 a junho/2022, a intenção foi um investimento de melhorias, limitando riscos e prejuízos financeiro para a Associação, com a imparcialidade e os princípios éticos para que se pudessem apresentar os resultados e esclarecer as dúvidas de todos, seguindo com a apresentação conforme imagens abaixo:

A auditoria é analisada conforme as prestações de contas apresentadas, e o relatório ficará disponível para todos os associados analisarem:

- **Período auditado: Janeiro/21 a Junho/22**
- **Total de Inconsistências: 21**
- **Total passivo de recuperação segundo a Auditoria: R\$ 71.029**







de gu

A Sra. Juliana colocou que além das inconsistências, ainda foi verificado que não constam nas pastas de prestação do período o extrato bancário:

#### • Ausência de Extrato Bancário

De acordo com os documentos disponibilizados a Associação possui uma conta bancária com nominal *Pag Seguro* com o saldo de R\$ 70,80, no qual não identificamos os extratos no período de janeiro de 2021 a junho de 2022.

Esse empréstimo havia repasses no extrato bancário, e juntamente o desconto na folha dos funcionários a menor gerando uma diferença de R\$ 25.845,45, ficando um crédito reconhecido como devolução para a Associação no valor de R\$ 104.913,53, no qual a Associação já está buscando o resgate desse valor:

#### • Ausência de crédito sobre repasse de empréstimo

Em nossas análises identificamos no período de janeiro de 2021 a junho de 2022 débitos em conta bancária no montante de R\$ 130.758,98 com nominal de "Repasse Empréstimos", no entanto verificamos descontos de empréstimos em folha de funcionários somados no total de R\$ 104.913,53, gerando uma diferença de R\$ 25.845,45 sem identificação de nominal e retorno ao caixa da Associação

#### • Divergência entre saldo contábil e financeiro

Em nossas análises identificamos em junho/22 o saldo contábil de empréstimo Consignado de R\$ 4.827 mil e o extrato bancário apresentou o saldo de R\$ 18.492 mil.

Informamos que os valores mencionados de abatimento não correspondem ao levantamento feito sobre descontos de folha de funcionário e não foi identificado o recebimento no valor de R\$ 39.193, comprometendo a informação do saldo mencionado.





079

- **Ausência e/ou divergência em termo de rescisão de funcionários**

No período analisado, verificamos 2 pagamentos de rescisão a funcionários, no qual identificamos divergência no termo de rescisão ou ausência destes.

- **Ausência das guias de transmissão da GFIP**

Identificamos no mês de janeiro de 2021 a ausência do documento trabalhista GFIP referente a transmissão de obrigações fiscais, comprometendo assim a verificação de sua regularidade.



- **Pagamento realizado com valor divergente do comprovante fiscal**

Os pagamentos de 32 despesas, sendo 26 despesas pagas a maior no total de R\$ 2.177 e 6 despesas pagas a menor no total de R\$ 54,94 apresentando assim divergências entre valores desembolsados e os comprovantes fiscais.

- **Incidência de Multa e Juros**

Identificamos 38 despesas que incidiram multa de juros, sendo 35 delas em decorrência de pagamentos em atraso gerando encargos no total de R\$ 5.490, e 03 despesas em decorrência de multas de trânsito no total de R\$ 952,12.



A auditoria identificou 32 despesas pagas a maior e menor, com uma diferença a ser ajustado para melhoria da clareza dos Associados.







089

**• Pagamentos realizados em duplicidade**

Identificamos 03 pagamentos, no total de R\$ 979, no qual foram realizados em duplicidade e não identificamos os reembolsos.

**• Imposto retido e não recolhido**

Verificamos 05 comprovantes fiscais, no total de R\$ 27.757 mil, no qual os impostos foram retidos no valor de R\$ 3.763, porém não identificamos o recolhimento nas pastas examinadas



**• Ausência de comprovante de pagamento**

Em nossas análises, identificamos 1 despesa no valor de R\$ 1.000, da qual não localizamos o comprovante de pagamento.

**• Ausência de documentação fiscal sobre pagamentos de reembolso**

Em nossas análises verificamos 54 despesas no total de R\$ 30 712, nas quais não identificamos o anexo de documentação fiscal (comprovante de pagamento, nota fiscal ou fatura) sobre solicitações de reembolso.



099



### • Ausência de fatura de consumo

**Inconsistência:** Identificamos 374 pagamentos de contas de consumo de Energia Elétrica, no total de R\$ 44.774 mil, para os quais não foram anexados a respectiva fatura nas prestações de contas.

### • Divergências e/ou ausências de contratos

**Inconsistência:** No período analisado, verificamos 13 empresas com serviços mensais ou com alto desembolso, nas quais identificamos divergências nos contratos enviados ou ausência destes.



### • Ausência de documentação suporte

Verificamos 32 pagamentos, no total de R\$ 4.871 mil, na qual, não apresentaram os documentos necessários para a comprovação dos gastos.

### • Pagamentos para favorecido divergente do comprovante fiscal

Identificamos 16 pagamentos, no total de R\$ 29.993 mil, em que o favorecido está divergente do prestador do serviço/emissor do documento fiscal.







109



#### • Ausência de nota fiscal

Em nossos exames identificamos 105 despesas no total de R\$ 1.535.732, concentrados em 20 lançamentos no total de R\$ 430.213 referente a honorários advocatícios, 24 lançamentos no total de R\$ 730.700 referente a serviços de cartão VT/VA e demais lançamentos sobre despesas operacionais das quais não localizamos as notas fiscais correspondentes.

#### • Ausência de descrição de serviços em nota fiscal

Ao analisarmos as notas fiscais, observamos em 61 despesas no total de R\$ 145.921 que não constava descrito de forma detalhada o serviço que foi executado no corpo da nota fiscal.

#### • Despesas ausentes dos documentos de cotação

**Inconsistência:** No período analisado, verificamos 85 despesas no total de R\$ 1.178.672 das quais tiveram maior desembolso a Associação, no qual não identificamos o processo de cotação sobre sua aquisição.

#### • Despesas extraordinárias não aprovadas em assembleia

**Inconsistência:** Identificamos 12 despesas no total de R\$ 164.452 mil, que embora pudessem ser necessárias, não tinham cunho emergencial, portanto, passível de aprovação em assembleia.



119



### • Cotas com direito de cobrança prescrito

**Inconsistência:** Verificamos que do montante de R\$ 509.764 mil correspondente a 27% da inadimplência total do período de junho/22, encontram-se vencidos há mais 5 anos.

## Conclusão da Auditoria.

Com base nas informações disponibilizadas pela BBZ Administração de Condomínio Ltda e constantes nas pastas examinadas, entendemos que as prestações de contas representam nos aspectos relevantes a posição financeira da Associação, no entanto, destacamos que a situação financeira está ressalvada devido, principalmente, aos apontamentos mencionados.

### → CONCLUSÃO:

- ◆ A auditoria trouxe os dados apenas para apresentação aos Associados, conforme solicitação, a fim de apontar os erros que precisam ser corrigidos nas pastas desse período apresentado, observando a transparência dos trabalhos prestados para os Associados. Ainda colocou que haverá um relatório final para apresentação de todos.
- ◆ O Sr. **Eduardo Padredi** esclareceu que esse item é apenas para apresentação a todos, foi uma solicitação dos associados que foi atendida pela diretoria atual, essas pastas de prestação as contas contidas foram prestadas, mas não aprovadas.
- ◆ A diretoria atual manifestou-se expondo a todos que foi um trabalho árduo colocar essas contas corretamente, que a parte do consignado foi algo bem trabalhoso, que alguns apontamentos feitos pela auditoria serão verificados com a administração interna e, as contas apontadas, que não estavam na pasta, serão verificadas com a BBZ.
- ◆ O Sr. Wilson (ex conselheiro fiscal) protocolou uma carta com relação à aprovação das contas do período que será anexada a essa ATA.





Ibirapitanga

1219





1392



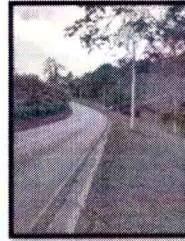
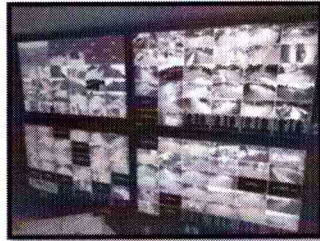
## B. Apresentação do Relatório de Atividades e Realizações da APRI nesta Gestão.

Com a palavra o Sr. Bruno apresentou o relatório de atividades realizadas na Associação, para melhoria e bem-estar de todos os associados:

### SEGURANÇA



- TROCA DE MOTOR COMPLETO VTR-05.
- MANUTENÇÃO DA MOTO BROSS 150.
- AQUISIÇÃO DE 02 MONITORES PARA CENTRAL DE SEGURANÇA.
- AQUISIÇÃO DE 25 CÂMERAS DE MONITORAMENTO PARA INSTALAÇÃO EM DIVERSAS ÁREAS DA RESERVA.



### OBRAS



- RECONSTRUÇÃO DE TRECHO DO MURO DO MODULO 3 ESTRADA OURO FINO.
- INSTALAÇÃO DE NOVAS FOSSAS SEPTICAS NA AREA DE LAZER E PORTARIA.
- AQUISIÇÃO DE 01 COMPUTADOR PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS.





149

## OBRAS



### FISCALIZAÇÃO CREA

Durante o mês de Janeiro as obras em Ibirapitanga passaram por fiscalização do Conselho Regional de Engenharia, segue o levantamento feito pelo órgão fiscalizador;

**- Construções;**

Irregulares, falta de ART/ RRT e registros de empreiteiros e construtoras - 09

Regulares - 32

Regularizadas após notificação - 20

**- Auto de Infração lavrados;**

PJ-14

PF-04

**- Empresas Fiscalizadas;**

Registradas no CREA - 12

Registradas no CAU - 1

Sem Registro - 15



## MANUTENÇÃO



- SUBSTITUIÇÃO DOS ELEMENTOS FILTRANTES DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE AGUA.
- IMPLANTAÇÃO DE NOVA REDE DE ABASTECIMENTO DE AGUA NA RUA 22.
- MELHORIAS NO ABASTECIMENTO DE AGUA NA RUA 24.
- IMPLANTAÇÃO DE SECCIONAMENTO NA REDE DE ABASTECIMENTO DE AGUA NAS RUAS 22 E 24.
- INSTALAÇÃO DE VALVULAS ELIMINADORAS DE AR NA REDE DE AGUA DO MODULO 2.
- AQUISIÇÃO DE DOSADORAS PARA CLORO, BARRILHA E SULFATO DE ALUMINIO PARA ETA.
- REFORMA DE BOMBA DE RECALQUE DO MODULO 2.
- INSTALAÇÃO DE INFRA ELETRICA PARA EVENTOS NA AREA DE LAZER.





1590



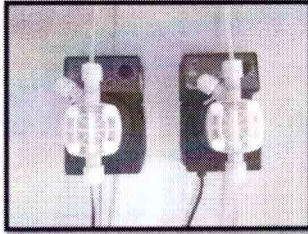
MANUTENÇÃO



Ampliação da rede de água



Dosadores químicos para ETA



Bomba recalque M2



Ampliação de rede de água



Meio Ambiente/ CAP – Crédito Ambiental Paulista



Concluímos a retirada dos *Pinus sp.* da área principal;

Tratamos as mudas plantadas na primavera;

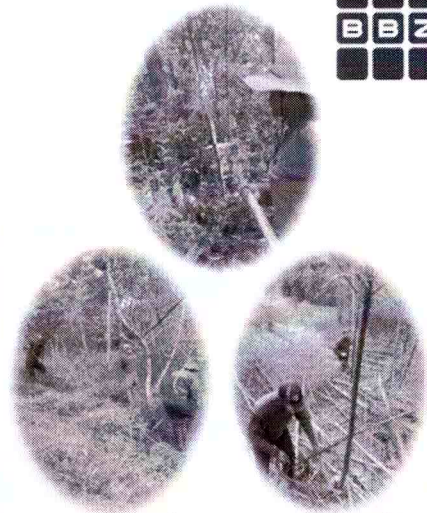
Iniciamos a retirada dos bambus invasores no módulo III;

retirada de cipós dominantes das trilhas (evitando queda de

Pinus na trilha

troca do arame farpado, por arame liso, nas partes mais baixas das

relatório de execução de atividades à Fundação







169

## Meio Ambiente – Ciência e Educação



No último semestre mais de 150 alunos visitaram a RPPN;

Diversas escolas do ensino público trouxeram turmas para aprender sobre a importância do trabalho realizado na reserva;

Crianças do entorno aprenderam sobre preservação e biodiversidade;

Mais de 50 alunos universitários passaram por nossa RPPN realizando pesquisas e aulas práticas;

Atualmente a UNESP Rio Claro realiza o projeto FAPESP (Biodiversidade e Serviços Associados: PELD Corredor Cantareira Mantiqueira);



## Meio Ambiente/Cães de rua



Atualmente existem 16 animais sob os cuidados da 100% Vira-Lata;

Fizemos esforços para resgatar aos animais de rua que se encontravam doentes;

Foi formada uma comissão de moradores, dispostos a ajudar nos resgates e divulgar os animais para adoção;

No primeiro trimestre de 2023, foram resgatados 12 animais;

Tivemos 1 adoção concretizada (Tom);

Houveram 3 falecimentos de animais (resgatados em situação crítica);

A 100% Vira-Lata pediu reajuste de valor sob os R\$200,00 cobrados anteriormente (por cão), para R\$ 400,00 (por cão).

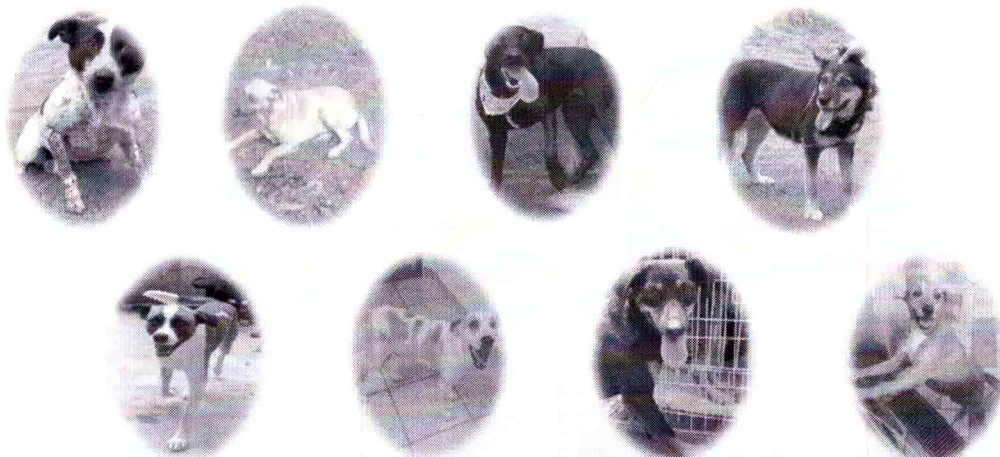




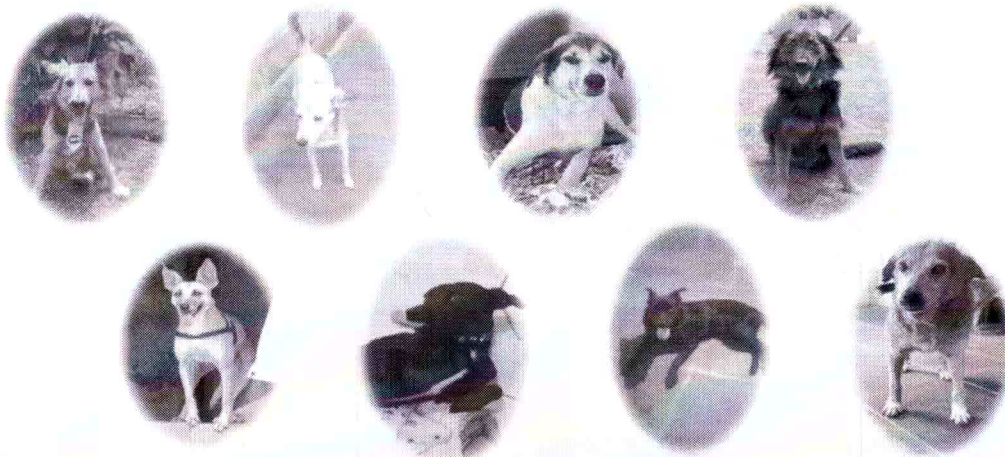
179w



Meio Ambiente – Fotos dos Cães



Meio Ambiente – Fotos dos Cães





189

Meio Ambiente – Renovação do Plano de Manejo



PLANO DE MANEJO ENCONTRA-SE DESATUALIZADO;



NÃO CONTEMPLA NOVAS TRILHAS;



MAPAS ESTÃO DESATUALIZADOS.

Valor estimado com média de orçamentos: R\$ 112.000,00

A implementação da terceirização é novidade nos serviços internos da APRI e esta terceirização não alcança os lotes dos associados, a empresa contratada foi a Zalba Facilities, que já atua na Associação com o escritório de cobrança.

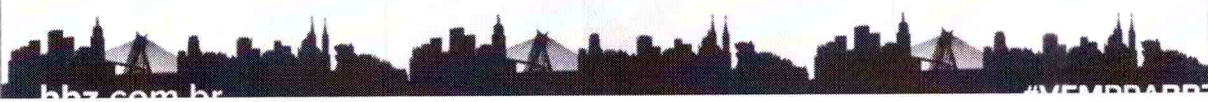
TERCEIRIZADA – ZALBA FACILITIES



EQUIPE FORMADA

- 04 OPERADORES DE ROÇADEIRA
- 02 SOPRADORES (ASG)
- 02 AUXILIARES DE LIMPEZA
- 01 MONITOR
- 01 AUXILIAR ADMINISTRATIVO

início dos serviços no dia 01/02/2023





19/02



Ibirapitanga

## TERCEIRIZADA – ZALBA FACILITIES



### Equipe Roçagem

- Nosso time deu inicio a roçagem no dia 02/02. Tivemos um mês de adaptações e conhecimento do perímetro.
- Iniciamos as atividades nas áreas mais críticas do condomínio (modulo 2).
- Tivemos algumas baixas na equipe no começo das atividades, processo normal de adaptação. Hoje estamos com o time completo e alinhado.
- Nesse primeiro mês foi atendido todas as áreas como: Modulo I, modulo II, modulo III, áreas externas, play dog, barragem, avenidas principais, portaria ... entre outras.
- No segundo mês, nosso time já possui o conhecimentos do perímetro e vem seguindo o cronograma das áreas citadas acima.

### Melhorias

- Atendemos as áreas com as demandas mais críticas do condomínio
- Temos uma visão esteticamente melhor dos perímetros feitos
- Recebemos elogios de associados e funcionários do condomínio

### Contratemos.

- Problemas nos maquinários. Os mesmos já passaram por manutenções.
- Problemas com o clima, quando chove forte temos que pausar as atividades.



## TERCEIRIZADA – ZALBA FACILITIES

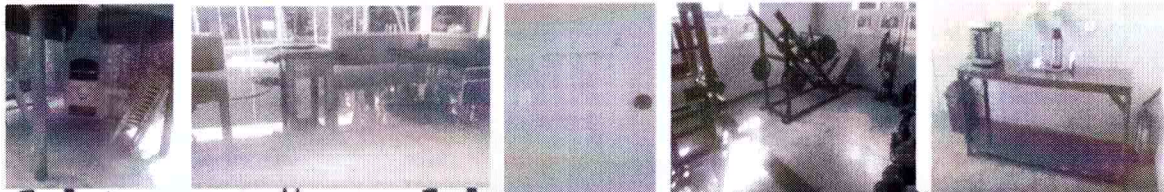


### Equipe Auxiliar de limpeza

As colaboradoras seguem um cronograma de limpeza das áreas à serem feitas.

Possuímos 05 postos à serem limpos: **Secretaria, Sede, Portaria, Refeitório/Viveiro, Central.** Nessas atendemos com prioridade a **Sede** e a **Secretaria** com a limpeza diariamente. As demais áreas são limpas 2x na semana.

- As meninas estão empenhadas e executando um excelente trabalho.
- Recebo diariamente informações e fotos das áreas feitas.
- As fichas de limpeza estão sendo alimentadas diariamente com as informações de limpeza e data efetuada.





209

## TERCEIRIZADA – ZALBA FACILITIES



### Equipe Auxiliar ADM e Monitor

#### Monitor:

- Muito proativa, deixando os pneus das bicicletas sempre cheios , os jogos organizados e ajudando no que for preciso.
- A monitora auxilia as meninas na limpeza dos banheiros em suas horas vagas.
- Ela mantém a academia limpa e organizada para os associados.
- Ela auxilia na montagem e finalização da feirinha.
- Cuida dos cabos e do roteador.

#### Aux. ADM.

- Colaborador vem apresentando um excelente trabalho na parte da administração, orçamentos e compras.
- O mesmo está ajudando na produção da assembleia e na festa junina.
- Ele está cobrindo as férias da Kelly neste mês de Abril. Dando sequência das atividades dela. Muito proativo e prestativo em ajudar a todos no que for necessário
- O mesmo está empenhado e engajado no serviço.



## SECRETARIA



- Ações durante a gestão (Junho a Março);
- Crescimento ;
- Comunicação direta com os associados;
- Processos em andamento;
- Contratos;
- Eventos;
- Auditoria independente;
- Empresas de Cobrança;
- Processo de Terceirização Parcial.
- Canil Municipal.



21 9



SECRETARIA



Ações durante a gestão - Junho a Março

- Diálogo constante com a equipe de colaboradores;
- Melhoria nas condições de trabalho dos setores;
- Reconhecimento e correções das disparidades;
- Diagnóstico Organizacional.
- Processos de compra, materiais em estoque, rotinas de orçamentos etc.



SECRETARIA



Crescimento do Ibirapitanga

Residências fixas em fevereiro de 2019: 62 residências  
Residências fixas em fevereiro de 2023: 128

→ Crescimento de 90%

Residências veranistas em fevereiro de 2019: 88  
Residências veranistas em fevereiro de 2023: 97

→ Crescimento de 10%

Obras em andamento em fevereiro de 2019: 34 residências  
Obras em andamento em fevereiro de 2023: 171 residências

→ Crescimento de 402.94%



SECRETARIA DE NOTAS E DE





229

## SECRETARIA



### Comunicação direta com os associados

- Criação do Canal Alô Ibirapitanga
- Presença constante com avisos, informações e tira dúvida nos canais do Whatsapp;
- Contato facilitado por telefone;
- Criação de comunidade com grupos por temas de interesse no Whatsapp.



Foi revisado alguns contratos, entre eles o fornecimento de internet, e rescindido o contrato de consultoria de segurança mensal, gerando uma economia durante a gestão com essas revisões contratuais de R \$85.000,00.

## SECRETARIA



### Contratos

- Revisão de contratos e avaliação de necessidade.
- \* Foi rescindido contrato de consultoria de segurança mensal, que representa economia de R\$49.000,00 durante a gestão.
- Foi Renegociado contrato de fornecimento de internet com desconto de 50%, representando economia de R\$36.000,00

**Projeção total de economia durante a gestão com revisão de contratos: R\$ 85.000,00**



239



SECRETARIA



Eventos

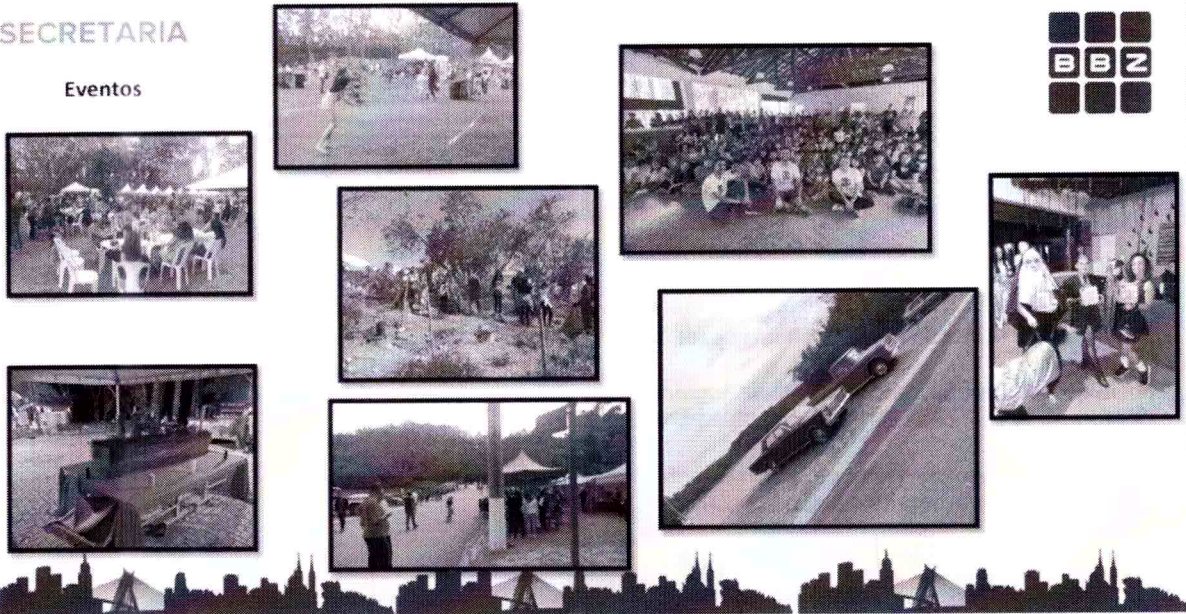
- Festa Julina
- Festa da Primavera
- Encontro de carros antigos
- Halloween
- Torneio de Tênis

Todos os eventos realizados e custeados com investimento de patrocinadores, sem utilização do caixa da associação

**Renda total arrecadada com Patrocínios: R\$31.310,00**

SECRETARIA

Eventos





2492

Foi rescindido com o escritório de advocacia a Martins e Costa, pela observação da diretoria, de cobranças indevidas, e honorários maiores para os associados que desejavam fazer algum acordo com o escritório:

## SECRETARIA



### Empresa de cobrança Martins e Costa

- Diálogo com a empresa
- Transparência nas informações
- Avaliação dos associados
- Exatidão na prestação de contas
- Processo de Transição

Com essa rescisão foi contratado os serviços de advocacia do escritório Zalba..

## SECRETARIA



### Auditoria Independente

Realizado contratação de empresa especializada e habilitada judicialmente para processo de auditoria de período de 18 meses.

#### Conclusões financeiras:

- Comprovação de empréstimos consignados irregulares;
- Comprovação de repasses inferiores da empresa de cobrança;

#### Diagnóstico organizacional:

- Necessidade de padronização de sistemáticas de compras;
- Necessidade de fluxo claro na tratativa de documentações;





259

**SECRETARIA**



**Processo de terceirização parcial**

Áreas com profissionais terceirizados:

- Limpeza - 2 pessoas
- Corte de grama – 6 pessoas
- Administrativo – 1 pessoa (cobrindo férias da Kelly)
- Monitor – 1 pessoa

1 líder de equipe – sem custos para o residencial.

Custo de folha de pagamentos antes da terceirização em novembro R\$ 446.621,93

Custo de folha de pagamentos após a terceirização em dezembro R\$ 385.524,93

**Diferença: R\$61.097,00    Custo da terceirizada: R\$47.889,40**

**Economia Direta: R\$13.208,00 mensal**

Com relação a terceirizada, foi apresentado que hoje temos 10 pessoas da equipe prestando os serviços para a Associação, que o processo de contratação dessa terceirizada foi muito comparado, mas o que foi verificado foi o custo de folha, e que a gestão decidiu pela mudança de orgânico para terceirizada deu-se para uma melhor gestão dos funcionários e, também, para que se organizasse o quadro dos funcionários, que antes não havia uma função específica na folha de pagamento, hoje com a terceirização foi organizado e revisto toda essa parte.

**SECRETARIA**



**Processo de terceirização parcial**

Economias Indiretas:

- Custos demissionais;
- Exames médicos;
- Treinamentos;
- EPI;
- Uniformes;
- Férias;
- Faltas e atestados médicos;
- Seguro de vida.

**Ganhos administrativos:**

- Flexibilidade e agilidade na tomada de decisão;
- Know-how da empresa parceira;
- Simplificação da gestão;
- Indicadores e ferramentas de gestão implementadas.





26 g

SECRETARIA



Comparativo contratual Zalba x Amanhecer paisagismo

Produção em fevereiro Zalba: 82.534,96 m<sup>2</sup>

Em comparativo de custo com a Amanhecer, seria pago R\$0,29 m<sup>2</sup> (sem processo de sopragem)

Custo seria de R\$23.934,86

Custo Zalba sem sopragem: R\$23.014,92 **-3.85%**



→ **CONCLUSÃO:**

- ◆ Foi apresentado pela diretoria o relatório das atividades realizadas no período da gestão dentro da Associação, os trabalhos nas áreas de segurança, meio ambiente, contratação de terceirizada trazendo benefícios para a Associação em questão de gestão dos funcionários e melhorias de pagamentos, contratação de novo escritório de cobrança, visto a observação da anterior não estar sendo satisfatório.



279



**C. Discussão e Deliberação de um Plano Orçamentário para o próximo exercício, com o estabelecimento de metas e prioridades de serviços, obras e investimentos, e deliberação das contribuições associativas mensais necessárias ao cumprimento do Plano Orçamentário aprovado, consideradas as despesas ordinárias de manutenção e extraordinárias de obras e investimentos.**

→ **APROVAÇÃO DA NOVA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**

Com a palavra a Sra. Adriana, seguiu apresentando as contas do período, e seus quadros demonstrativos:

Saldo por Período Fiscal

	Data Inicial	Saldo Inicial	Data Final	Saldo Final	Resultado
03/2021 a 02/2022	28/02/21	1.013.032,73	28/02/22	859.016,42	154.016,31
03/2022 a 02/2023	01/03/22	859.016,42	28/02/23	1.278.396,40	419.379,98

Saldo por Gestão

	Data Inicial	Saldo Inicial	Data Final	Saldo Final	Resultado
03/2021 a 02/2022	01/03/21	1.037.430,94	28/02/22	859.016,42	178.414,52
03/2022 a 05/2022	01/03/22	859.016,42	31/05/22	1.362.169,37	503.152,95
06/2022 a 02/2023	31/05/22	1.362.169,37	28/02/23	1.278.396,40	83.772,97



APROVAÇÃO DE CONTAS - MARÇO/22 A MAIO/22 - PERÍODO ANTIGA DIRETORIA.



		Saldo anterior	Créditos	Débitos	Saldo atual
<b>Resumo Financeiro Contábil</b>					
TAXAS ASSOCIATIVAS		494.645,65	2.160.702,33	1.810.810,10	844.537,88
FUNDO DE RESERVA		31.005,35	27.849,47	0,00	58.854,82
INVESTIMENTO		340.703,71	129.838,50	5.778,43	464.763,78
CLUBE		-6.256,27	0,00	29,48	-6.285,75
ACORDOS/PARCELAMENTOS		-1.082,02	1.380,66	0,00	298,64
<b>TOTAL</b>		<b>859.016,42</b>	<b>2.319.770,96</b>	<b>1.816.618,01</b>	<b>1.362.169,37</b>



TABELA DE NOTAS E D...





289

APROVAÇÃO DE CONTAS - MARÇO/22 A MAIO/22 - PERÍODO ANTIGA DIRETORIA.



CONCILIAÇÃO BANCÁRIA - MAIO/2022

SALDO C/C BRADESCO AG 01741/0491140-9	6.72.569,33
SALDO APLICAÇÃO CDB BRADESCO AG 01741/0491140-9	684.602,30
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	1.421,85
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	1.421,85
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	1.421,85
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	1.421,85
CREDITO A RECUPERAR - PAGESGURD	70,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	575,60
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	575,60
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	1.892,98
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.278,08
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO 06/07	2.917,84
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO 06/07	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.917,84
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.296,73
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	3.972,64
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	2.062,80
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	6.264,94
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	1.278,24
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	9.021,60
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	3.278,24
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	9.021,60
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	3.278,24
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	9.574,57
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	3.278,24
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	10.123,57
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	3.891,08
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	9.773,35
ADANTAMENTO EMP. CONSIGNADO FOLHAS DE PAGAMENTOS COMP. ADP/2	1.851,08
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO	-79.401,96
CREDITO A RECUPERAR - EMPRESTIMO CONSIGNADO 31/05/2022	-79.193,20



Consignado – Funcionário com Crédito



	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22
Funcionario	BANCO	R\$ -	R\$ 810,18	R\$ 810,18	R\$ 810,18	R\$ 810,18
	DESC.HOLL	R\$ 810,18	R\$ 810,18	R\$ 810,18	R\$ 810,18	R\$ 810,18
	DIFERENÇA	R\$ 810,18	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	
R\$	810,18	810,18	810,18	810,18	810,18	810,18	R\$ 6.481,44
R\$	810,18	810,18	810,18	810,18	810,18	810,18	R\$ 7.291,62
R\$	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	R\$ 810,18



299



## Funcionário com Débito



Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22
Funcionario	disc. 1	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67
	disc. 2								R\$ 64,80
	total desc.	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 292,47
	honorit	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02
	honorit							R\$ 64,78	R\$ 64,78
	total desc.	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 196,80	R\$ 196,80
	TOTAL	-R\$ 95,65	-R\$ 95,65	-R\$ 95,65	-R\$ 95,65	-R\$ 95,65	-R\$ 95,65	-R\$ 30,87	-R\$ 95,67

Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	
R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	R\$ 227,67	
	R\$ 64,80	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8	
R\$ 227,67	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 292,47	R\$ 4.225,92
R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	R\$ 132,02	
R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 64,78	
R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 196,80	R\$ 2.760,12
-R\$ 30,87	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 95,67	-R\$ 1.465,80

Na busca por elucidar os empréstimos consignados encontrou-se 2 funcionários que nunca pagaram parcelas de novos empréstimos, porém a maioria dos funcionários está com 1 mês adiantado no pagamento o que no futuro causará déficit de valores no fechamento da prestação de contas.

APROVAÇÃO DE CONTAS - MARÇO/22 A MAIO/22 - PERÍODO ANTIGA DIRETORIA  
- INADIMPLÊNCIA NO PERÍODO



### Taxa de Inadimplência MAI/2022

Condomínio	Mês/Ano	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em	
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor
0534 - ASSOC. DOS PROP. EM RESERVA IBIRAPITANGA	05/22	859	607.316,56	715	509.648,28	16,76 %	16,08 %
	04/22	856	607.810,49	793	566.551,32	7,36 %	6,79 %
	03/22	855	580.597,67	809	552.275,96	5,38 %	4,88 %
	02/22	854	611.619,39	816	585.295,20	4,45 %	4,30 %

Resumo da Taxa de Inadimplência - MAI/2022									
Mês	Condomínio	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em		Taxa de inadimplência	
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor
MAI/2022	1	859	607.316,56	715	509.648,28	144	97.668,28	16,76 %	16,08 %
ABR/2022	1	856	607.810,49	793	566.551,32	63	41.259,17	7,36 %	6,79 %
MAR/2022	1	855	580.597,67	809	552.275,96	46	28.321,71	5,38 %	4,88 %
FEV/2022	1	854	611.619,39	816	585.295,20	38	26.324,19	4,45 %	4,30 %
<b>Média:</b>								8,49 %	8,01 %







309

APROVAÇÃO DE CONTAS - JUNHO/22 A FEVEREIRO/23 - DIRETORIA ATUAL



**Associação:** 0534 - ASSOC DOS PROP. EM RESERVA IBIRAPITANGA  
**Endereço:** ESTR. Estrada Ouro Fino KM 11 Caixa Postal 165

Resumo Financeiro Contábil	Saldo anterior	Créditos	Débitos	Saldo atual
TAXAS ASSOCIATIVAS	844.537,88	5.315.370,48	5.553.404,97	606.503,39
FUNDO DE RESERVA	58.854,82	117.546,50	0,00	176.401,32
INVESTIMENTO	464.763,78	203.441,95	238.769,28	429.436,45
CLUBE	-6.285,75	36.379,75	30.094,00	0,00
OBRAS CIVIS/MELHORIAS	0,00	41.970,89	0,00	41.970,89
EVENTOS	0,00	17.806,91	3.100,00	14.706,91
ACORDOS/PARCELAMENTOS	298,64	9.078,80	0,00	9.377,44
<b>TOTAL</b>	<b>1.362.169,37</b>	<b>5.741.595,28</b>	<b>5.825.368,25</b>	<b>1.278.396,40</b>

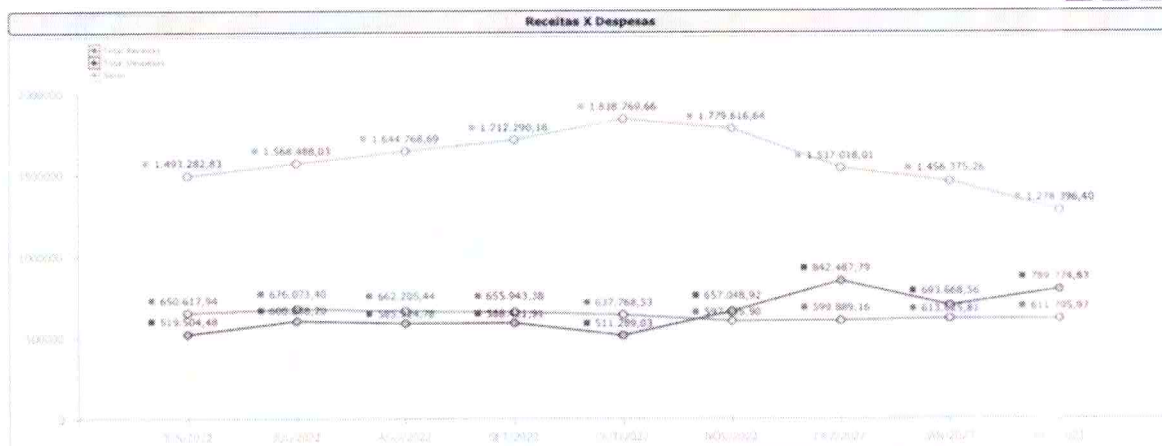
  

**CONCILIAÇÃO BANCÁRIA - FEVEREIRO/2023**

SALDO C/C BRADESCO AG 01741//0493140-9	532.206,12
SALDO APLICAÇÃO CDB BRADESCO AG 01741//0493140-9	746.119,48
CRÉDITO A RECUPERAR - PASEGURO	70,80
Valor total	1.278.396,40

Os valores que estavam pendentes na conciliação foram todos identificados e devidamente contabilizados.

APROVAÇÃO DE CONTAS - JUNHO/22 A FEVEREIRO/23 - DIRETORIA ATUAL

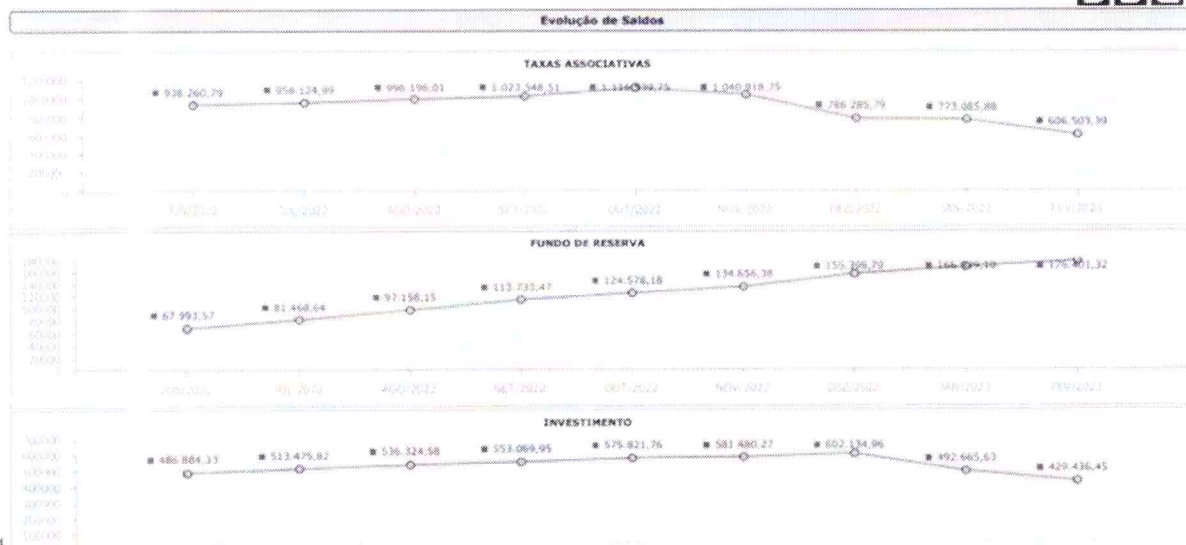




319



APROVAÇÃO DE CONTAS - JUNHO/22 A FEVEREIRO/23 - DIRETORIA ATUAL



APROVAÇÃO DE CONTAS - JUNHO/22 A FEVEREIRO/23 - DIRETORIA ATUAL



TABELA DE NOTAS FISCALIS





Ibirapitanga

3219



Taxa de Inadimplência  
FEV/2023

Condomínio	Mês/Ano	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em	
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor
0534 - ASSOC DOS PROP. EM RESERVA IBIRAPITANGA	02/23	849	658.903,87	654	504.781,65	22,97 %	23,39 %
	01/23	849	606.370,18	770	548.568,95	9,31 %	9,53 %
	12/22	849	606.179,60	771	549.595,40	9,19 %	9,33 %
	11/22	854	579.411,60	786	534.912,83	7,96 %	7,68 %
	10/22	856	582.875,88	794	541.950,09	7,24 %	7,02 %
	09/22	857	607.659,62	814	577.869,59	5,02 %	4,90 %
	08/22	860	622.800,85	824	596.373,01	4,19 %	4,24 %
	07/22	853	577.636,36	812	550.384,71	4,81 %	4,72 %
	06/22	855	590.044,56	821	567.586,10	3,98 %	3,81 %
	05/22	859	607.316,56	825	583.914,86	3,96 %	3,85 %

Resumo da Taxa de Inadimplência - FEV/2023									
Mês	Condomínio	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em		Taxa de inadimplência	
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor
FEV/2023	1	849	658.903,87	654	504.781,65	195	154.122,22	22,97 %	23,39 %
JAN/2023	1	849	606.370,18	770	548.568,95	79	57.801,23	9,31 %	9,53 %
DEZ/2022	1	849	606.179,60	771	549.595,40	78	56.584,20	9,19 %	9,33 %
NOV/2022	1	854	579.411,60	786	534.912,83	68	44.498,77	7,96 %	7,68 %
OUT/2022	1	856	582.875,88	794	541.950,09	62	40.925,79	7,24 %	7,02 %
SET/2022	1	857	607.659,62	814	577.869,59	43	29.790,03	5,02 %	4,90 %
AGO/2022	1	860	622.800,85	824	596.373,01	36	26.427,84	4,19 %	4,24 %
JUL/2022	1	853	577.636,36	812	550.384,71	41	27.251,65	4,81 %	4,72 %
JUN/2022	1	855	590.044,56	821	567.586,10	34	22.458,46	3,98 %	3,81 %
MAL/2022	1	859	607.316,56	825	583.914,86	34	23.401,70	3,96 %	3,85 %
							<b>Média:</b>	2,86 %	2,85 %

## Balancete Exercício 2022



Empresa: ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA Folha: 5  
 CNPJ: 04.955.427/0001-02  
 Período: 01/01/2022 a 31/12/2022

### Balancete de Verificação

Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
ATIVO		5.560.891,36 D	16.826.727,29	16.399.612,28	5.988.006,37 D
PASSIVO		5.560.891,36 C	7.917.224,67	7.919.247,79	5.562.914,48 C
CUSTO		0,00 D	0,00	0,00	0,00 D
RECEITA		0,00 C	0,00	7.670.542,13	7.670.542,13 C
DESPESA		0,00 D	7.874.616,48	629.166,24	7.245.450,24 D
RESULTADO		0,00 D	0,00	0,00	0,00 D
Lucro					425.091,89



33



**Balanco Patrimonial**

<b>ATIVO</b>		
ATIVO		5.988.006,37
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>3.547.854,76</b>
DISPONÍVEL		1.536.947,21
BANCOS CONTA MOVIMENTO		804.507,63
Banco Bradesco 0493140-8		804.507,63
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA		732.439,58
Banco Bradesco CDB		732.439,58
CONTAS A RECEBER		2.010.907,55
CONTAS À RECEBER DIVERSAS		1.941.857,08
Taxa a Receber - Ordinária		1.760.081,99
Taxa a Receber - Fundo de Reserva		45.816,56
Taxa a Receber - Investimento		135.958,53
ADIANTAMENTOS		69.050,47
Adiantamento de Férias		29.729,03
Adiantamento a Fornecedores		39.321,44
OUTROS CRÉDITOS		70.696,97
OUTROS CRÉDITOS		70.696,97
DEPOSITOS JUDICIAIS		70.696,97
Depósito Judicial		13.722,60
Valores a Recuperar		56.974,37
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>2.369.454,64</b>
IMOBILIZADO		2.369.454,64
IMOBILIZAÇÕES TANGÍVEIS		3.207.608,02
Móveis e Utensílios		326.330,77
Máquinas e Equipamentos		494.177,65
Computadores e Periféricos		60.089,91
Veículos		323.685,93
Terrenos		2.003.323,76
DEPRECIACIONES IMOBILIZAÇÕES TANGÍVEIS		(838.153,38)
Móveis e Utensílios		(257.562,78)
Máquinas e Equipamentos		(246.301,44)
Computadores e Periféricos		(45.816,15)
Veículos		(288.673,01)



Após, foram apresentados os investimentos que estão sendo realizados na Associação, para melhoria, conforme imagens abaixo:

## Quadra de Beach Tênis

- Fases Concluídas
  - Fundação
  - Drenagem
  - Muretas
- À Concluir
  - Fechamento
  - Iluminação
  - Areia





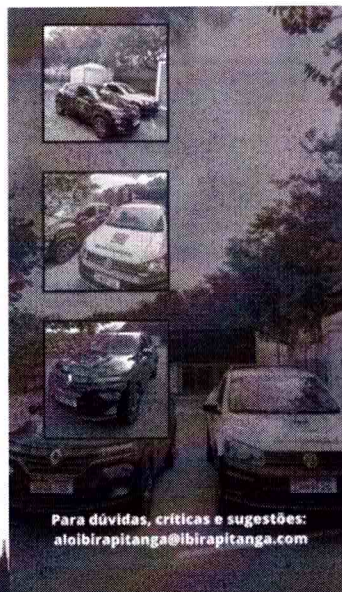





349

Aquisição de um novo veículo para a administração e a troca do veículo do meio ambiente.

### Veículos

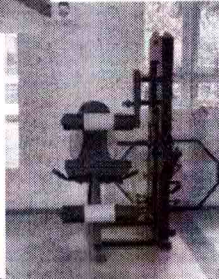
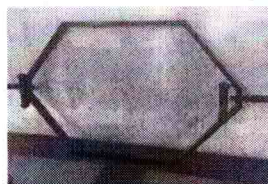
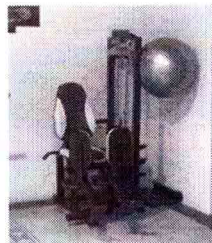
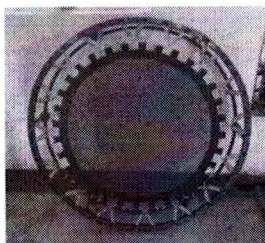


bbz.com.br

#VEMPRABBZ

Equipamentos para a academia:

### Academia





359w

## Tenda e Bebedouro



TABELA DE NOTAS E DE

## Investimentos



A diretoria explicou o porquê de não ter realizado os investimentos da portaria e hidrantes:  
Portaria - há a necessidade de ser feito um projeto mais elaborado que contemple não só a melhoria do espaço interno da portaria e, sim, também, a solução para as filas causadas por fornecedores e visitantes que causam risco de acidentes graves na estradinha.  
Hidrantes - Não havia projeto e nem estudo de viabilidade, nossa rede não contempla capacidade para alimentar a pressão necessária para alimentar os hidrantes propostos.





36 g

### Investimento 03/2022 a 02/2023

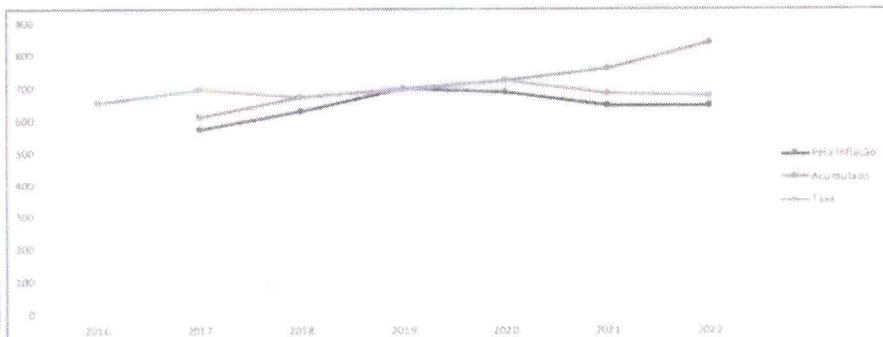


	Aprovado	À Receber	Realizado	à Pagar	à Realizar	Diferença
<b>Veículo meio ambiente opção1</b>	<b>60.000,00</b>		67.119,97	2.353,76		9.473,73
Veículo			63.600,00			
Documentação			3.269,03			
Seguro			250,94	1.003,76		
Adesivos				1.350,00		
<b>Veículo Strada</b>	<b>40.000,00</b>	<b>40.000,00</b>	83.654,76	2.335,88		5.990,64
Veículo			81.039,26			
Documentação	0		2.369,03			
Seguro			246,47	985,88		
Adesivos				1.350,00		
<b>Extensão Portaria</b>	<b>38.000,00</b>				<b>38.000,00</b>	
<b>Bebedouros (02)</b>	<b>5.000,00</b>		5.083,10			83,10
<b>Quadra beach tennis</b>	<b>65.000,00</b>		54.694,00	27.306,00		17.000,00
<b>Instalação Hidrantes 2 unidades</b>	<b>25.000,00</b>				<b>25.000,00</b>	
<b>Equipamentos Academia</b>	<b>15.000,00</b>		12.814,61	943,20		1.242,19
<b>Aquisição de tenda para feira 10 x 10</b>	<b>10.000,00</b>		16.410,00			6.410,00
<b>Totais</b>	<b>258.000,00</b>	<b>40.000,00</b>	<b>239.776,44</b>	<b>32.938,84</b>	<b>63.000,00</b>	<b>37.715,28</b>

### Taxa Ordinária x Associativa e sua Evolução



Ano	Ordinária	Reajuste	Inflação	Reaj. Inflação	Acumulado / Inflação	Tx Associativa	Acréscimo de Lotes
2016	R\$ 547,00				R\$ 610,00	R\$ 652,00	
2017	R\$ 610,00	11,50%	4,76%	R\$ 573,04	R\$ 610,00	R\$ 693,00	
2018	R\$ 670,00	10,00%	2,84%	R\$ 627,32	R\$ 670,00	R\$ 670,00	
2019	R\$ 659,00	-2,00%	3,89%	R\$ 696,06	R\$ 696,06	R\$ 695,00	96
2020	R\$ 614,00	-7,00%	4,01%	R\$ 685,43	R\$ 723,98	R\$ 722,30	38
2021	R\$ 584,31	5,00%	5,20%	R\$ 645,93	R\$ 761,62	R\$ 682,14	91
2022	R\$ 650,62	11,00%	10,54%	R\$ 645,90	R\$ 841,90	R\$ 675,74	36





37 gu

DESCRIÇÃO	VALOR	VALOR / MÊS	LOTES Real	LOTES Previsto	Diferença
DESPESAS ORDINÁRIAS	650,62		842	849	
OBRAS, PROJETOS E INVESTIMENTOS DA ASSOCIAÇÃO	25,12				
SUB-TOTAL DA TAXA ASSOCIATIVA	675,74				
% INADIMPLÊNCIA					
<b>VALOR DA TAXA ASSOCIATIVA 2021</b>	<b>675,74</b>				
<b>DESPESAS ORDINÁRIAS DA ASSOCIAÇÃO</b>					
RECURSOS HUMANOS	5.464.366,28	455.363,86	540,81	536,35	
VEÍCULOS	244.000,00	20.333,33	24,15	23,95	
CONSUMO DE ENERGIA	66.542,48	5.461,87	6,49	6,43	
MANUTENÇÃO	793.901,52	66.158,46	78,57	77,93	
COMUNICAÇÃO	22.280,00	1.856,67	2,21	2,19	
ADMINISTRATIVO	385.406,01	32.117,17	38,14	37,83	
MEIO AMBIENTE	37.600,00	3.133,33	3,72	3,69	
SEGURANÇA	98.587,88	8.215,66	9,76	9,68	
RECUPERAÇÃO INADIMPLÊNCIA	- 300.000,00	- 25.000,00	- 29,69	- 29,45	
DEVOLUÇÃO CAIXA	- 153.137,44	- 12.761,45	- 15,16	- 15,03	
RECEITA CAPS	- 30.000,00	- 2.500,00		2,94	
			<b>659,00</b>	<b>650,62</b>	
			6.658.546,73	6.573.894,40	84.652,33
<b>OBRAS, PROJETOS E INVESTIMENTOS DA ASSOCIAÇÃO</b>					
Veículo meio ambiente opção1	60.000,00	5.000,00	5,89	5,84	
Extensão Portaria	38.000,00	3.166,67	3,73	3,70	
Veículo Strada	40.000,00	3.333,33	3,93	3,89	
Bebedouros (02)	5.000,00	416,67	0,49	0,49	
Quadra beach tennis	65.000,00	5.416,67	6,38	6,33	
Instalação Hidrantes 2 unidades	25.000,00	2.083,33	2,45	2,43	
Equipamentos Academia	15.000,00	1.250,00	1,47	1,46	
Aquisição de tenda para feira 10 x 10	10.000,00	833,33	0,98	0,97	
			<b>25,32</b>	<b>25,12</b>	
			258.000,00	255.890,19	2.109,81



A diretora explicou que houve um equívoco na projeção do custo de 2022/2023, onde foram considerados 849 lotes pagantes, quando na verdade são 842, o que gerou um déficit de recebimento de taxa associativa.

## Taxa Associativa 02/2022 a 03/2023 - Realizado



Despesas e Arrecadações do - Período 03/2022 a 02/2023


12

Ordinária	Despesas	Receitas	Saldo	Mensal	Custo por Lote
02-RECURSOS HUMANOS	5.048.556,01	10.172,26	5.038.383,75	419.865,31	498,65
03-ADMINISTRAT					50,08
04-MANUTENÇÃ					73,50
05-MEIO AMBIEN					29,80
06-SEGURANÇA					15,84
07-CONSUMO					8,96
08-COMUNICAÇÃ	21.213,31	0,00	21.213,31	2.333,33	2,77
09-VEÍCULOS	284.941,18	0,00	284.941,18	23.745,10	28,20
<b>Total</b>	<b>7.353.923,93</b>	<b>202.255,75</b>	<b>7.151.668,18</b>	<b>595.972,35</b>	<b>707,81</b>





389

 <b>DESCRIÇÃO</b>	2022	2023	Reajuste
	849 (Lotes)	842 (Lotes)	
<b>DESPESAS ORDINÁRIAS</b>	<b>650,62</b>	<b>712,91</b>	<b>9,57%</b>
<b>OBRAS, PROJETOS E INVESTIMENTOS DA ASSOCIAÇÃO</b>	<b>25,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Investimento Muro 12 Prestações - Início 02/2023	64,87	64,87	
<b>SUB-TOTAL DA TAXA ASSOCIATIVA</b>	<b>740,61</b>	<b>777,78</b>	<b>5,02%</b>
<b>FUNDO DE RESERVA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VALOR DA TAXA ASSOCIATIVA</b>	<b>740,61</b>	<b>777,78</b>	<b>5,02%</b>

0% aprovado

Taxa associativa sem nenhum investimento aprovado.

DESCRIÇÃO	VALOR	VALOR / MÊS	VALOR / ASSOC.
02-RECURSOS HUMANOS	5.510.478,90	459.206,58	545,38
03-ADMINISTRATIVO	487.680,76	40.640,06	48,27
04-MANUTENÇÃO	737.023,03	61.418,59	72,94
05-MEIO AMBIENTE	326.474,48	27.206,21	32,31
06-SEGURANÇA	176.062,50	14.671,88	17,43
07-CONSUMO	99.541,57	8.295,13	9,85
08-COMUNICAÇÃO	60.773,57	5.064,46	6,01
09-VEÍCULOS	312.435,18	26.036,26	30,92
<b>Sub Total</b>	<b>7.710.469,99</b>	<b>642.539,17</b>	<b>763,11</b>
VENDA DA STRADA	40.000,00	3.333,33	3,96
RECUPERAÇÃO INADIMPLÊNCIA	255.071,30	21.255,94	25,24
DEVOLUÇÃO CAIXA	32.192,94	2.682,75	3,19
SEGURO DO MURO	100.000,00	8.333,33	9,90
RECEITA CAP'S	80.000,00	6.666,67	7,92
<b>Sub Total</b>	<b>507.264,24</b>	<b>42.272,02</b>	<b>50,20</b>
<b>Total Ordinário</b>	<b>7.203.205,75</b>	<b>600.267,15</b>	<b>712,91</b>
12-FUNDO DE RESERVA	360.160,29	30.013,36	35,65
<b>Total Ordinário</b>	<b>360.160,29</b>	<b>30.013,36</b>	<b>35,65</b>







39

OBRAS, PROJETOS E INVESTIMENTOS DA ASSOCIAÇÃO			
DESCRIÇÃO	VALOR	VALOR / MÊS	VALOR / ASSOC.
<b>Diretoria</b>			
Uniformes para Segurança	65.000,00	5.416,67	6,38
Contratação de 04 Seguranças	336.000,00	28.000,00	32,98
Plano de Manejo	137.000,00	11.416,67	13,45
Asfalto / Intertravado	310.000,00	25.833,33	30,43
50 Câmeras	300.000,00	25.000,00	29,45
Poço Artesiano	100.000,00	8.333,33	9,82
Barreiras de Velocidade	35.000,00	2.916,67	3,44
Canil da Prefeitura para Cachorros	50.000,00	4.166,67	4,91
Bicicletas Novas	25.000,00	2.083,33	2,45
			<b>133,29</b>
<b>Associados</b>			
Quadra Tênis Rápida	160.000,00	13.333,33	15,70
Pista de Bicicleta BMX	100.000,00	8.333,33	9,82
Desfibrilador	10.000,00	833,33	0,98
Paredão de Tênis	80.000,00	6.666,67	7,85
Reforma da Academia	120.000,00	10.000,00	11,78
			<b>46,13</b>
		<b>Total Investimento</b>	<b>179,43</b>

DESCRIÇÃO	2022	2023	Reajuste
	849 (Lotes)	842 (Lotes)	
DESPESAS ORDINÁRIAS	<b>650,62</b>	<b>712,91</b>	<b>9,57%</b>
OBRAS, PROJETOS E INVESTIMENTOS DA ASSOCIAÇÃO	<b>25,12</b>	<b>179,43</b>	<b>614,28%</b>
Investimento Muro 12 Prestações - Início 02/2023	<b>64,87</b>	<b>64,87</b>	
SUB-TOTAL DA TAXA ASSOCIATIVA	<b>740,61</b>	<b>957,20</b>	<b>29,25%</b>
FUNDO DE RESERVA	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VALOR DA TAXA ASSOCIATIVA</b>	<b>740,61</b>	<b>957,20</b>	<b>29,25%</b>

100% aprovado

Foi apresentada uma simulação do valor da taxa associativa se todos os investimentos propostos fossem aprovados.

→ **CONCLUSÃO:**

Após passou-se para a votação, dos itens de investimento para melhorias na Associação, conforme abaixo:

- ◆ Uniforme da Segurança - Aprovado
- ◆ Itens de Segurança - Aprovado
- ◆ Plano de Manejo - Aprovado
- ◆ Asfalto intertravado - Não aprovado
- ◆ Aquisição de 50 câmeras - Não aprovado
- ◆ Poço artesiano - Aprovado
- ◆ Barreira de velocidade - Não aprovado
- ◆ Canil dentro do canil municipal - Não aprovado
- ◆ Bicicletas - Não aprovado
- ◆ Quadra de tênis - Não aprovado
- ◆ Pista de bicicleta - Não aprovado





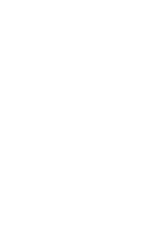


4092

- ◆ Desfibrilador - Aprovado
- ◆ Paredão de tênis - Não aprovado
- ◆ Reforma da academia - Não aprovado

→ Taxa associativa R \$841,38 a partir de 25/05/2023.

 <b>DESCRIÇÃO</b>	2022	2023	Reajuste
	849 (Lotes)	842 (Lotes)	
<b>DESPESAS ORDINÁRIAS</b>	<b>650,62</b>	<b>712,91</b>	<b>9,57%</b>
<b>OBRAS, PROJETOS E INVESTIMENTOS DA ASSOCIAÇÃO</b>	<b>25,12</b>	<b>63,60</b>	<b>153,20%</b>
Investimento Muro 12 Prestações - Início 02/2023	64,87	64,87	
<b>SUB-TOTAL DA TAXA ASSOCIATIVA</b>	<b>740,61</b>	<b>841,38</b>	<b>13,61%</b>
<b>FUNDO DE RESERVA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VALOR DA TAXA ASSOCIATIVA</b>	<b>740,61</b>	<b>841,38</b>	<b>13,61%</b>



AL 90



Ibirapitanga

página 38 de 44

**D. Deliberação do desdobro do Lote 01 da quadra 30, para 04 lotes de propriedade do Sr. Silvano.**

- **CONCLUSÃO:** Foi oferecido pelo Dr. Silvano a quadra 30 lote 01 para dividir a matrícula em 4 lotes, por isso o assunto foi apresentado em assembleia para aprovação, área total de 1400m cada lote aproximadamente. Colocado em votação foi aprovado pela maioria dos presentes.





429

**E. Havendo recursos interpostos por associados em virtude de multa pecuniária aplicada por infrações cometidas e por defesas indeferidas por parte da Diretoria: - Apresentação e Deliberação desses recursos por Apelação à Assembleia Geral Ordinária.**

Recurso – Herick Lemos – Sujeira no Asfalto - Indeferido



Data da Ocorrência: 06/10/2022

Módulo: 3

Quadra: 11

Lote: 6

Observações referente a ocorrência:

Informe que as 16:50 do dia 05/10, pelo módulo 3, observou asfalto sujo de concreto em frente a obra da Qd 11 Lt 06 do associado Sr Herick de Araujo Lemos.

Obs. Provavelmente os prestadores lavando a betoneira no final do dia



Recurso – Herick Lemos – Sujeira no Asfalto - Indeferido



Imagens da Ocorrência:





439



### Recurso – Dorivaldo Almeida – Sujeira no asfalto - Indeferido



Data da Ocorrência: 18/03/2022  
 Módulo: 1  
 Quadra: 57  
 Lote: 8

#### Observações referente a ocorrência:

Foi observado pelo técnico de manutenção 03 que na quadra 05 57 11 05 da Associação Sr. Dorivaldo de Almeida tem sujeira de concreto no asfalto esportivo de o bairro. Obs: Condições relatada no dia 08/03/2022.

#### Imagens da Ocorrência:



### Recurso – Eduardo Scatigno – Falta de banheiro - Indeferido



Data da Ocorrência: 19/07/2022  
 Módulo: 1  
 Quadra: 11  
 Lote: 1

#### Observações referente a ocorrência:

Associado relatou a falta de mais de 30 dias e de o momento não instalou o banheiro e o barracão de obras na situação de vizinhos que os moradores fazem uso de área de RPPN o entorno. Em visita on prestadora alegar que de o momento não foi disponibilizar banheiro.

#### Imagens da Ocorrência:





44 g

Recurso – Eduardo Scatigno – Perturbação - Indeferido



**Recurso**

Data de Ocorrência: 18/07/2012

Módulo: 3

Quadrante: 50

Lote: 3

Observações referente a ocorrência:

Para falta de parâmetros de obras e saneamento, assembléias fazem uso de área de RPPM como local de deposição de resíduos sólidos por moradores. Fazem uso de EPPM como depósito de lixo como descarte inadequado de forma irregular.

Propriedade é responsável por todos os parâmetros de sua obra, conforme artigo 6º do Estatuto.

Esta situação se se estende desde inicio da obra, a cerca de 30 dias, após dos nossos esforços em alertar a propriedade em caso de irregularidades na obra.

Imagens da Ocorrência:



→ CONCLUSÃO:

- ◆ Eduardo informou que esse item só é apresentado nas Assembleias Ordinárias, é um item de recurso das multas.
- ◆ Com a palavra o Sr. Bruno explicou que esse item eles levam devido a atual gestão ter aplicado a multa e o associado não concordar, e que o mesmo se defende para os presentes, para que possa ser absolvido ou não.
- ◆ O Sr. Eduardo da unidade Q59L03 se manifestou informando que comprou o lote há 1 ano atrás, com terraplanagem e ele recebeu algumas notificações informando que estava causando danos e perturbações a vizinhos, pois os empreiteiros estavam se trocando no local, ele fez a defesa dele, e constatou que não foi como a carta estava escrito, mesmo assim não foi lido a contra notificação do mesmo, após ele recebeu uma multa de sanitário na obra, a qual ele também se manifestou, essa multa passou para grave e ele se expôs em assembleia para que a assembleia concordasse em retirar a multa.
- ◆ Em resposta ao Sr. Eduardo o diretor do meio ambiente discordou das colocações, e expôs para os presentes que a multa aplicada foi devido a discordância sanitária da obra do Sr. Eduardo, e qual dos empregados do mesmo foi constatado negligência com os prestadores de serviços. E que a intenção não é punir o associado, mas sim os prestadores de serviço trabalhar de forma coerente.
- ◆ Colocado em votação foi aprovado em manter a multa para os associados.



459



Ibirapitanga

página 42 de 44

---

**F. Outros assuntos de interesse associativo.**

- **CONCLUSÃO:**
  - Banheiros: Foi fechado durante um tempo para uso, mas desde dezembro está aberto, para uso de todos.
  - Uso da quadra: O associado faz a reserva via portal, não deixa a quadra aberta devido a muitos atos que já houveram de vandalismo.
- 







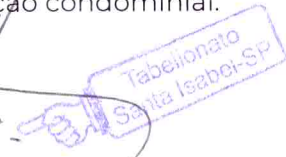
449

As decisões tomadas em Assembleia obrigam a todos os condôminos, inclusive os ausentes a acatá-las. Os procuradores deverão estar munidos de procuração. De acordo com o art. 1335, inciso III do Código Civil, o condômino poderá votar em Assembleia desde que esteja quite com sua contribuição condominial.

**Marco Antônio Vieira**  
Diretor Presidente

**Adriana Ligi Vendas**  
Diretora Tesoureira

00534-ASSOC DOS PROPR EM RESERVA IBIRAPITANGA  
CNPJ: 04.955.427/0001-02  
ESTRADA OURO FINO, KM 11- OURO FINO- SANTA ISABEL- SP- 07500-000



**Tabelionato de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Santa Isabel/SP**  
 Av. Marfcel Feiraz de Campos Salles, 25 - Centro - CEP 07500-000 - Santa Isabel/SP - Tel: 4656.3729 / 4656.3726 Danise Kobashi Silva TITULAR

Reconheço a(s) firma(s) sem valor economico por semelhanca de ---  
 MARCO ANTONIO VIEIRA, ADRIANA LIGI VENDAS\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 SANTA ISABEL, 30 de Maio de 2023..  
 Em testemunho da verdade,  
 S20913AA18910

BIANCA MENALI CARAVANTE - ESCRIVENTA  
 VALIDO SOMENTE COM SELLO DE PAGO CIDADANIAES 2:Total R\$ R\$16,22

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo - AP004/SP  
 125088  
**FIRMA 2**  
 S20913AA0018910



479



---

**Fala preliminar do Apresentador da Assembleia:**

***"Prezados Condôminos, boa noite, em instantes estaremos dando início à Assembleia Geral, informamos que a Assembleia será gravada integralmente através do sistema de áudio e/ou vídeo (tela e apresentador), com o objetivo de divulgar e registrar todos os acontecimentos nesta A.G. Os registros de áudio e/ou vídeo no formato digital serão divulgados à todos os condôminos, através do respectivo DataRoom que fará parte desta Ata DIGITAL A.G."***

À partir da fala preliminar acima, tudo será gravado em:

1. Sistema de captação de áudio e/ou vídeo **ScreenCastify**,
  - a. Ao iniciar a gravação ScreenCastify deve ser iniciado o cronômetro no celular do secretário, para poder registrar os tempos de início e finalização de cada item. Ideal utilizar dois celulares para ter dois cronômetros sincronizados.
  - b. O ScreenCastify deve ser configurado no escritório BBZ pelo TI antes da AG
  - c. Ao concluir a AG, a gravação do ScreenCastify deve ser salva no disco rígido do computador ! Como backup, antes de completar o upload da gravação no Google Drive.
2. Gravação de áudio num Celular BBZ como primeiro backup (celular posicionado estrategicamente para captura de áudio, em modo avião, conectado ao carregador, com cartão de memória grande 128GB);
3. Sistema de sonorização do evento como backup e/ou Gear 360

Portanto é absoluta lícita e constitucional a gravação de reunião por um dos interlocutores, ainda que sem o consentimento dos demais, como se depreende ainda dos ensinamentos do Ministro Carlos Velloso, que no julgamento da Ação Penal nº 307-3/DF, assim se pronunciou: "Faço distinção entre gravação efetuada por terceiro, que intercepta conversa de umas pessoas, da gravação que se faz para documentar uma conversa entre duas pessoas. Neste caso, não tenho como ofendido preceito constitucional e nem tenho como ilícita a prova, dado que não há, na ordem jurídica brasileira, nenhuma lei que impeça a gravação feita por um dos interlocutores de uma conversa, inclusive para documentar o texto dessa conversa, futuramente".

Em última palavra, a gravação da assembleia ao contrário de trazer prejuízos combate a fraude que possa haver na lavratura da ata, conduta que caracteriza a falsidade ideológica, e que atenta contra a fé pública, conforme art. 299 do Código Penal e estimula o respeito entre moradores de condomínios onde há choque de interesses. A tentativa de impedir a gravação dá-se, geralmente, por quem tem a intenção de lesar ou ofender algum membro da assembleia e deseja evitar o registro do ato abusivo.





489

**A Diretoria da APRI**

**A/C Sr.º Presidente**

O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições, conforme previstas no Estatuto em vigor da APRI, examinou a presente prestação de contas no período de 01/01/2022 a 31/05/2022, tendo concluído o seguinte:

Conselheiro: WILSON ROBERTO MAIRRO, Lote 09 Quadra 73

Conselheiro:

Conselheiro:

- ( ) Favorável a aprovação sem ressalvas.
- ( ) Favorável a aprovação com as seguintes ressalvas.
- ( X ) Contrário a aprovação pelas seguintes ressalvas.**

Ressalvas do conselheiro:

As informações fornecidas pelo site da administradora BBZ referente ao período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de Maio 2022, foram devidamente verificadas, e embora solicitado não foram feitas as explicações complementares por parte da APRI como foi citado no parecer entregue para a Assembleia do dia 12 de Março de 2022.

Assim ficam prejudicadas as verificações das contas dos demonstrativos de Contas das pastas da BBZ Conciliação Bancaria e dos Extratos do Bradesco das Credito a Recuperar – Empréstimo Consignado e da folha de pagamento de funcionários COD 541 Empréstimo Consignado nos meses de Janeiro a Maio inclusive no mês de Maio de 2022 conforme consta nas páginas de número 1107 a 1123 da prestação de contas do mês de Maio de 2022, inclusive Crédito em conta da APRI no Banco Bradesco de R\$ 39.193,20 feito em Maio de 2022 sem esclarecimento da procedência do depositante.

Portanto por parte deste conselho fiscal colocado em votação contratação de advogado para ajuizamento de ação de prestação de contas e solicito o adiamento da aprovação de contas do período de 01 a 05 de 2022 data término do mandato deste conselho fiscal.

1º Conselheiro



2º Conselheiro

3º Conselheiro

Santa Isabel, Dezembro de 2022

