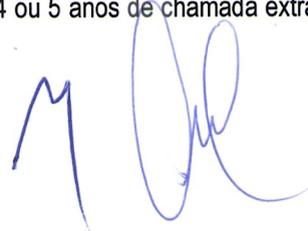


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA.

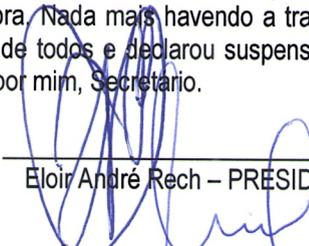
No primeiro dia do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro, em segunda chamada às dezenove horas e trinta minutos, no salão de festas grande do Reserva dos Pássaros, sito na Cidade de Santa Cruz do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na avenida Melvin Jones, número um mil e seiscentos, reuniram-se os associados da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros para a realização de uma Assembleia Geral Extraordinária. Todos os presentes assinaram as folhas de presenças. A assembleia foi presidida por Eloir André Rech, que nomeou a mim, Leonel Daronco para secretariá-la. Assunto: **Apreciar e votar as propostas das obras enumeradas de 01 a 31 que estão divulgadas no site da Associação, e definir a forma de apuração do numerário necessário à execução das obras aprovadas e o período de sua execução:** Primeiramente o Presidente apresentou o modelo de telha a ser utilizada nas reformas de todos os telhados, mediante aprovação, destacando que o modelo escolhido representa custo aproximadamente 60% menor que o modelo atual, com durabilidade muito superior e com visual estético bem semelhante. Após passou-se as apresentações das obras: **Obra 1)-** Reforma do espaço gourmet conforme projeto desenvolvido por arquiteta, representando entre obras, pintura, substituição de móveis e reforma do telhado o valor aproximado de R\$ 200.000,00 e considerada como obra necessária. **Obra 2)-** Reforma do salão pequeno do Costa Leste conforme projeto desenvolvido por arquiteta, representando entre obras, pintura e substituição de móveis o valor aproximado de R\$ 85.000,00 e considerada obra necessária. **Obra 3)-** Reforma do salão pequeno do Reserva dos Pássaros conforme projeto desenvolvido por arquiteta, representando entre obras, pintura, substituição de móveis e reforma do telhado valor aproximado de R\$ 270.000,00 e considerada obra necessária. **Obra 4)-** Reforma do salão grande do Reserva dos Pássaros conforme projeto desenvolvido por arquiteta, representando entre obras, pintura, substituição de móveis e reforma do telhado valor aproximado de R\$ 380.000,00 e considerada obra necessária. **Obra 5)-** Substituição da tela da quadra de padel que está danificada. A tela atual já sofreu inúmeras intervenções sendo que agora não há como corrigi-la mais. Custo estimado em R\$ 20.000,00 e considerada obra necessária. **Obra 6)-** Substituição dos azulejos da borda piscina do Reserva dos Pássaros, pois estão oferecendo risco de corte aos usuários, além da fibra estar apresentando desgaste, necessitando ser reparada e pintada. Custo estimado em R\$ 60.000,00 e considerada obra necessária. **Obra 7)-** Aquisição de quebra-molas, para ampliação dos já existentes e substituição de algumas peças já instaladas. Custo estimado em R\$ 8.000,00 e considerada obra necessária. **Obra 8)-** Implantação de armário inteligente para entrega de encomendas e compras pela internet destinada aos moradores, permitindo que a guarita foque suas atividades realmente na segurança. Obra inicialmente prevista apenas para o Reserva dos Pássaros devido grande fluxo de encomendas. Custo estimado em R\$ 30.000,00 + aluguel mensal dos armários por volta de R\$ 1.900,00 mensais. Obra considerada útil. Manifestada a preocupação com a questão da segurança em permitir entregadores entrarem no condomínio para realizar as entregas. Sobre o questionamento quanto a encomendas maiores, informado que estas continuariam a ser entregues na portaria. Também questionado sobre o tempo que o morador teria para retirar as encomendas, foi informado que o sistema permite configuração, e que após o período determinado as encomendas seriam retiradas e deixadas a disposição na portaria. **Obra 9)-** Ampliação da academia conforme projeto desenvolvido por arquiteta tendo como opção 1 o aumento da área física em 105% a mais que a área atual, considerando entre obras, pintura e aquisição de 3 equipamentos o valor de R\$ 500.000,00; e a opção 2 a ampliação do prédio atual em torno de 65%, considerando obras, pintura e reforma do telhado também em R\$ 500.000,00 (R\$ 370.000,00 + R\$ 130.000,00). Considerada obra útil. Colocado por condômina que aproveitem a oportunidade para a ampliação maior da academia, não necessitando voltar a rever o assunto num curto espaço de tempo. **Obra 10)-** Alteração do sistema de iluminação da quadra de tênis, visando melhorar e ampliar o uso, para o que foi efetuada avaliação por profissional técnico da área. Além da melhora da iluminação teria o benefício de economia de energia pela substituição por lâmpadas LED. Custo estimado em R\$ 12.000,00. Obra considerada útil. **Obra 11)-** Alteração do sistema de iluminação da quadra de areia do Reserva dos Pássaros, visando melhorar e ampliar o uso, também sendo efetuada avaliação por profissional técnico da área. Custo estimado em 10.000,00. Obra considerada útil. **Obra 12)-** Alteração da iluminação da quadra de areia do Costa Leste, visando melhorar e ampliar o uso, novamente com avaliação por profissional técnica da área. Custo estimado em R\$ 10.000,00. Obra considerada útil. **Obra 13)-** Reforma do telhado da academia com custo estimado em R\$ 130.000,00. Obra considerada necessária. **Obra 14)-** Reforma do salão grande do



Costa Leste, conforme projeto desenvolvido por arquiteta, considerando entre obras, pintura e substituição de móveis o valor aproximado de R\$ 250.000,00. Obra considerada necessária. **Obra 15)**- Reforma do telhado do prédio da portaria e quiosque do campo de futebol do Reserva dos Pássaros que encontram-se seriamente danificados. Custo aproximado de R\$ 80.000,00. Considerada obra necessária. **Obra 16)**- Sistema de reconhecimento facial em substituição ao sistema de biometria atual, com opção 1 de compra dos equipamentos com valor próximo de R\$ 190.000,00; e opção 2 a locação dos equipamentos pela empresa Cindapa, com valor próximo de R\$ 30.000,00 com serviços + R\$ 6.000,00 mensais por 60 meses. Considerada obra útil. **Obra 17)**- Colocação de deck de madeira junto a quadra de areia do Reserva dos Pássaros onde o terreno possui muita declividade. Custo próximo de R\$ 15.000,00. Considerada obra voluptuária. **Obra 18)**- Cobertura em formato de toldo na quadra de tênis, pois em dias de sol e a noite com sereno não há local protegido para os usuários. Custo próximo de R\$ 10.000,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 19)**- Cobertura em formato de pergolado no quiosque ao lado do quiosque do campo de futebol com intuito de aumentar a área coberta do quiosque e proporcionar o uso do mesmo por um grupo maior de pessoas, e dar proteção contra as intempéries ao tablado já existente. Custo próximo de R\$ 25.000,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 20)**- Usina de energia solar junto ao estacionamento de veículos da piscina do Reserva dos Pássaros, visando reduzir o custo atual de R\$ 6.000,00 mensais com energia elétrica, além dos veículos ali estacionados ficarem cobertos, evitando o sol e a chuva. Custo próximo de R\$ 230.000,00. Obra considerada útil. **Obra 21)**- Instalação de 18 câmeras nas ruas do Reserva dos Pássaros, conforme projeto da gestão anterior visando cobrir pontos específicos das ruas do Reserva. Sendo opção 1 a compra das câmeras com valor próximo de R\$ 190.000,00; e opção 2 na qual os equipamentos seriam locados da Cindapa com custo de serviços de R\$ 20.000,00 + R\$ 2.800,00 de locação mensal. Em ambos os casos existe a necessidade de locação de 120 postes da RGE Sul ao custo mensal de R\$ 960,00, além da colocação de 10 contadores de energia elétrica para alimentação das câmeras com tarifa básica de consumo mensal de R\$ 370,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 22)**- Transformação do sistema de filtragem e purificação por sal e ozônio na piscina Costa Leste, por ser menos prejudicial à saúde humana que o sistema de cloro. Custo estimado de R\$ 30.000,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 23)**- Criação de Espaço Kids, conforme projeto desenvolvido por arquiteta, com custo estimado entre obras, pintura e móveis de R\$ 100.000,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 24)**- Transformação do campo de futebol do Reserva em grama sintética, conforme projeto já apresentado em assembleia anterior. Custo da obra próximo de R\$ 600.000,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 25)**- Colocação de 4 radares de velocidade em pontos específicos nas ruas do Reserva dos Pássaros. Custo próximo de R\$ 119.000,00 + R\$ 20.000,00 de serviços, além do aluguel mensal de 80 postes da RGE a um custo de R\$ 640,00 mensais, mais instalação de 4 contadores de energia elétrica com tarifa básica de consumo de R\$ 148,00 mensais. Obra considerada voluptuária. **Obra 26)**- Estudo para cobertura das quadras de areia, tênis, padel e campo de futebol cinco do Reserva dos Pássaros que a diretoria decidiu deixar para efetuar o estudo mais para diante, visto o alto custo já estimado e ao tempo necessário para a execução das obras já apresentadas. **Obra 28)**- Implantação de mão única em frente ao prédio do Portal dos Sabiás no Costa Leste em sentido Sul-Norte. O valor da obra fica próximo de R\$ 5.000,00. Obra considerada útil. Houveram manifestações de moradores do Portal dos Sabiás defendendo a demanda por presenciarem atropelamento de animais e quase acidentes. Foi colocado que a mão única é destinada a locais de fluxos intensos de veículos, o que não seria o caso. Sugerida a instalação de radar de velocidade no local. **Obra 29)**- Substituição de alguns quebra-molas por sinalizadores de mudança de faixa conforme modelo já existente junto a decida do Reserva dos Pássaros para o Costa Leste. Mencionado que em diversos outros condomínios é utilizado este sistema e que gera grande eficiência na redução da velocidade dos veículos. Obra considerada útil. **Obra 30)**- Pergolado junto a reforma do salão pequeno do Costa Leste conforme projeto desenvolvido por arquiteta, com intenção de ampliar a ocupação do espaço e facilitar o acesso ao salão, conforme os demais salões do condomínio. Custo próximo de R\$ 45.000,00. Obra considerada voluptuária. **Obra 31)**- Reforma do gramado do campo de futebol 7 do Reserva dos Pássaros. Como foi um pedido de última hora, e a conversa com profissional consultado implica em inúmeros itens para orçamento a diretoria decidiu por deixar essa obra para avaliação na assembleia de novembro. Em seguida foi apresentada um "quadro resumo" das obras apresentadas para serem executadas, por sugestão, nos próximos 5 anos, prevendo chamada extra anual limitada em R\$ 650.000,00, corrigidos anualmente por algum índice de inflação. Também apresentadas simulações de valores de chamada extra, conforme 03 áreas privativas de diferentes metragens de terreno, para 4 ou 5 anos de chamada extra. Antes



de iniciar a votação foi questionado por condômino sobre a necessidade de iniciar a obra do salão de festas grande do Reserva dos Pássaros de forma imediata, visto existirem reservas do salão para o período de final de ano. Após colocações foi decidido que serão analisados os casos de acordo com o andamento da obra. Iniciada as votações, foi informado que havia entre presentes e procurações o total de 95 votos, nesse momento, e que para aprovação das obras necessárias seriam necessários 48 votos favoráveis, representando 50% + 1 dos presentes e apuradas as votações que seguem: **Obra 1:** Reforma do espaço Gourmet aprovada por 82 votos favoráveis. **Obra 2:** Reforma do salão pequeno do Costa Leste aprovada por 79 votos favoráveis. **Obra 3:** Reforma do salão pequeno do Reserva dos Pássaros aprovada por 78 votos favoráveis. **Obra 4:** Reforma do salão grande do Reserva dos Pássaros aprovada por 83 votos favoráveis. **Obra 5:** Substituição da tela da quadra de padel aprovada por 57 votos favoráveis. **Obra 6:** Reforma da piscina aprovada por 75 votos favoráveis. **Obra 7:** Aquisição de quebra-molas aprovada por 58 votos favoráveis. Caso seja aprovada a aquisição de sinalizadores de mudança de faixa, os quebra-molas não serão adquiridos. **Obra 13:** Reforma do telhado da academia aprovada por 80 votos favoráveis. **Obra 14:** Reforma do salão grande do Costa Leste aprovada por 82 votos favoráveis. **Obra 15:** Reforma do telhado do prédio da portaria e quiosque do campo de futebol do Reserva dos Pássaros aprovada por 81 votos favoráveis. Havendo apenas 95 votos possíveis na assembleia, entre presenças e procurações, não representando quórum necessário para aprovação de obras úteis (176 votos necessários) e obras voluptuárias (234 votos necessários), foi colocada em votação a suspensão da assembleia para permitir a votação on-line pelo site da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, sendo apurados 87 votos favoráveis a suspensão da assembleia e, com aprovação da quase totalidade dos presentes aprovado o retorno da assembleia no dia 24/10/2024, conforme novo edital de convocação a ser enviado a todos condôminos e publicado. Neste momento foram votadas obras que tem mais de uma opção de contratações e aprovadas para serem levadas a votação no site as seguintes opções: **Obra 9:** Ampliação da academia, aprovada por 77 favoráveis a opção 1 que contempla o aumento de sua área em 105%, ao custo de R\$ 500.000,00. **Obra 16:** Sistema de reconhecimento facial teve aprovada a opção para votação no site da compra dos equipamentos por R\$ 190.000,00 por 74 votos favoráveis. **Obra 21:** Para a instalação de 18 câmeras nas ruas do Reserva dos Pássaros, não foi aprovada nenhuma opção, não tendo nenhum voto favorável, tanto para compra como para locação, sendo solicitado que seja revisto o projeto com a empresa Cindapa, prevendo a cobertura tanto do Reserva dos Pássaros como do Costa Leste, além de cabeamento subterrâneo. Solicitado ainda que, em cima do novo estudo para instalação das câmeras, se reavalie a classificação de tipo de obra, se necessária, útil ou voluptuária. Ainda, foi esclarecido aos presentes, quanto a classificação entre obras necessárias, úteis, e voluptuárias, apresentando conceitos e exemplos de obras que se enquadram em cada tipo de obra. Nada mais havendo a tratar, às vinte e três horas e vinte minutos, o Presidente agradeceu a presença de todos e declarou suspensa a assembleia, lavrando-se a presente ata que é assinada pelo Presidente, e por mim, Secretário.


Eloir André Rech – PRESIDENTE.


Leonel Daronco – SECRETÁRIO.