

Associação dos Proprietários de Lotes e Moradores do  
Loteamento Cataguá Way

**DIRETORIA 2019/2020**

Chapa 1      *“Transparência e Trabalho por um  
Cataguá Way Diferente”*

*Presidente*

**Glauber Santana**    Way Sul

Morador desde 2017

Analista de Sistemas, Coordenador de Projetos na TIVIT há 10 anos

Trabalha em home office, com flexibilidade de horários

*Tesoureira*

**Maria Sílvia Lescano**    Way Sul

Moradora desde 2019

Engenheira Industrial, Diretora de Sistemas na Confab há 7 anos

Argentina com experiência internacional (morou na Itália e na

Romênia, antes do Brasil)

*Secretária*

**Heloísa Dinallo**    Way Norte

Pretende começar a construir ainda em 2019

Psicopedagoga, professora de Línguas

Tem flexibilidade de horários

## Prioridades *ações a serem tomadas a curto prazo*

---

**IPTU** O IPTU cobrado dos lotes no Cataguá Way foi definido pela Prefeitura com base em condomínios de alto padrão, pois consta do projeto original benfeitorias como o clube e área de lazer. Alguns associados já tentaram revisar o valor, mas tiveram seus recursos negados.

*Proposta* Atuaremos junto à Sra. Odila Maria Sanches, responsável pela Secretaria de Administração e Finanças da Prefeitura de Taubaté, para **negociar a revisão do valor do IPTU**, baseado no atraso das obras do empreendimento e na incoerência do valor cobrado atualmente.

**Clube** Os associados já aprovaram em Assembleia, por duas vezes, que a Associação deveria acionar a Empreendedora judicialmente, mas isso ainda não foi feito.

*Proposta* Contrataremos um advogado para avaliar a melhor forma de **exigir que a Cheny entregue a obra do clube** e levaremos esse assunto adiante, conforme já definido em Assembleia.

**Controle de Acesso** A implantação do controle de acesso (portões, câmeras, sistema automatizado) já teve a verba aprovada em Assembleia, mas ainda não é possível vislumbrar um movimento no sentido de tornar esse projeto realidade.

*Proposta* Agilizar a implementação do Controle de Acesso conforme definido em Assembleia, trazendo assim mais segurança e valor para o loteamento.

### Manutenção

De acordo com o Estatuto, “é dever da Diretoria zelar pela manutenção da infraestrutura, das áreas de lazer e demais áreas de uso comum” (Art. 3, item 2). No entanto, temos inúmeros itens no Cataguá Way se deteriorando ou que ficaram sem manutenção por vários meses:

- Forro das portarias caindo e com infiltração
- Muro caído da Estação Elevatória do Way Norte
- Esgoto retornando pelas tampas de bueiros
- Iluminação da área verde do lago que não funciona
- Playground do lago quebrado, com risco de queda das crianças
- Faixas de rua, placas de sinalização e bocas de lobo deterioradas
- Faxina quinzenal das guaritas, com limpeza dos vidros, etc...

*Proposta* Iniciaremos um **plano de recuperação do loteamento**, priorizando a manutenção corretiva imediata dos itens ainda não tratados e dos que por ventura surgirem. Os valores para manutenção devem ser retirados

da receita mensal e, caso necessário, do Fundo de Reserva, constituído para esses casos, não sendo necessária aprovação em Assembleia de valor para isso. Caso os danos tenham sido causados ou forem de responsabilidade de terceiros, esses serão cobrados, porém a manutenção não ficará aguardando por meses para ser realizada.

## Investimentos *ações a serem tomadas a médio prazo*

---

Com os valores já arrecadados pela Associação, sem a necessidade de aumento na taxa mensal, é possível fazer uma série de investimentos para trazer conforto para os moradores, facilitar a vida dos que estão construindo e agregar valor aos lotes em geral.

### *Propostas:*

- Identificar o condomínio com letreiros em caixa nas portarias



- Instalar placa de orientação na rotatória do espelho d'água



- Identificar os nomes das ruas com placas seguindo padrão estético refinado
- Solicitar ao Departamento de Mobilidade Urbana da Prefeitura a adição do Cataguá Way nas placas de trânsito da região
- Criar um local apropriado para o estacionamento dos veículos dos vigias das portarias (ex.: trecho de recuo próximo à Portaria Sul)
- Valorizar a área verde do Lago, com as seguintes ações:
  - Incrementar o playground, tornando-o mais atrativo e seguro para as crianças
  - Recompôr a trilha e a pista de caminhada, fazendo um sistema de drenagem da parte encharcada
  - Nas bicas existentes, substituir os atuais canos de PVC por calhas de bambu, concreto ou cerâmica, assentar pedras no curso da água para evitar o assoreamento e contratar empresa especializada para analisar e identificar a potabilidade da água
  - Construir um quiosque para maior conforto dos associados e para possível realização de eventos (piqueniques, encontros, etc.)



- Criar um “Cantinho Zen” na área verde da Rua Copenhagen, com instalação de pérgola, bancos, mini playground e paisagismo, evidenciando a queda d’água existente com assentamento de pedras



- Estudar a possibilidade de criação de um ponto de convívio/lazer no Way Norte (ex.: “pocket parks”)

## Transparência e Comunicação

---

**Proposta:** Levar a transparência e a comunicação como uma bandeira da nossa gestão, visando aumentar a credibilidade da Diretoria e permitir que os associados possam acompanhar cada passo tomado pela Associação. Tomaremos as seguintes ações:

- Divulgar Atas de Assembleias e demais acontecimentos administrativos da Associação nos dias seguintes ao ocorrido. Segundo o Estatuto, compete ao Presidente “dar conhecimento aos associados de procedimentos judiciais, fiscais e administrativos relativos à Associação” (Art. 32, item 3).
- Criar uma página no Facebook e um grupo de WhatsApp empresarial para poder divulgar mensalmente as ações da Diretoria, inclusive com fotos, permitindo sugestões e críticas. Os associados poderão debater livremente sobre os assuntos a serem abordados/votados nas Assembleias, assim como se comunicar com os membros da Diretoria.
- Organizar um repositório central no qual serão disponibilizados, de forma digitalizada, todos os documentos relacionados à Associação: Estatuto, Regimento Interno, Atas de Assembleias, contratos com empresas de serviços, orçamentos recebidos nas cotações de empresas, etc.



- Fazer uma melhor divulgação das funcionalidades já disponíveis no sistema da empresa de administração.
- Divulgar amplamente essas ferramentas através do boleto enviado a todos os associados mensalmente, com links e dicas para que qualquer associado consiga acessar facilmente.
- Certificar de que os associados que tiverem o projeto aprovado, antes de começarem a construir, tenham recebido o Estatuto, o Regulamento Interno e tenham entendido as normas quanto à: recuos, limpeza da obra, utilização de lote vizinho, alturas de muros, etc., evitando assim que venham a cometer falhas por desconhecimento das regras.
- Abrir um canal de comunicação direta e contínua com os associados que estiverem construindo, esclarecendo dúvidas e auxiliando no que for preciso. Os recursos administrativos (notificações e multas) devem ser utilizados apenas nos casos estritamente necessários.

## Assembleias

---

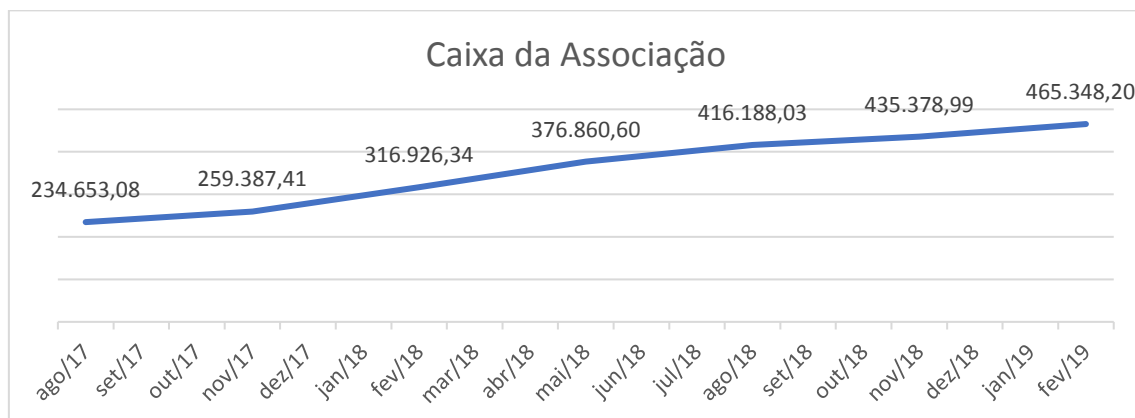
Aumentaremos a participação dos associados e assim fortaleceremos a Associação tornando as Assembleias **mais ágeis e menos cansativas**, limitando seu tempo máximo a **2 horas**. Para tanto, tomaremos as seguintes ações:

- Levar para Assembleia apenas assuntos que realmente necessitem de interação e votação dos associados.
- Elaborar melhor as apresentações para as Assembleias, para que sejam “autoexplicativas”, de forma a tornar o entendimento mais fácil e menos burocrático.
- Divulgar a apresentação da Assembleia junto ao Edital de Convocação, para que os associados possam entender e debater os assuntos a serem tratados com antecedência. Isso tornará as Assembleias mais rápidas, pois os associados terão tempo para tirar suas dúvidas antes da Assembleia.
- Direcionar os assuntos de forma concisa durante a Assembleia, com foco no esclarecimento dos associados para votação.

# Finanças

---

A atual Diretoria fixou o valor da taxa mensal em R\$ 180,00 (R\$ 150,00 com desconto) como sendo o valor necessário para arcar com as despesas mensais da Associação. Mas analisando o fluxo de caixa desse período (últimos 18 meses), vemos que o saldo em conta praticamente duplicou, de menos de R\$ 235.00000 para mais de R\$ 465.000,00.



Pode parecer que a Diretoria está fazendo um bom trabalho, economizando dinheiro, mas não é verdade. Esse aumento no caixa da Associação indica que **o valor da taxa mensal é maior do que o necessário**, pois sobra dinheiro todo mês, e que nosso dinheiro está sendo utilizado para fazer poupança para a Associação em vez de resolver as dezenas de problemas que temos.

**Proposta:** Em nossa gestão, manteremos a taxa no menor valor possível, mantendo os serviços essenciais, e aproveitando o valor já acumulado para os investimentos necessários. O Estatuto permite a redução da taxa associativa a qualquer momento, sem necessidade de Assembleia para aprovação.

Além desse valor que já temos em caixa, a Associação ainda dispõe de aproximadamente **R\$ 400.000,00 adicionais de inadimplência acumulada**. Até hoje, a Associação nunca fez uma cobrança judicial desses valores, com a justificativa de que não há certeza quanto aos valores devidos alegados pela antiga administradora Advale.

**Proposta:** Fazer a cobrança judicial dos devedores, principalmente os de maior porte, de acordo com os apontamentos da Advale. Ainda que a Associação incorra em prejuízo devido a um possível valor cobrado de forma indevida, esse prejuízo deve ser repassado à Advale, que é a responsável pelo controle financeiro da época. A Associação não pode ficar com esse rombo no cofre de forma indefinida. Sem contar que a maior parte dessa dívida provavelmente é de lotes pertencentes à empreendedora...

# Conclusão

---

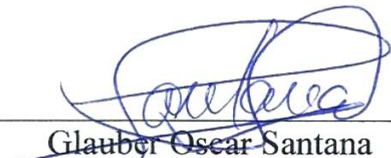
Nosso projeto visa acelerar o progresso do Cataguá Way, organizando e investindo para valorização do nosso patrimônio. Resolver os problemas existentes, profissionalizar a gestão da Associação e agir sempre em prol dos associados. Nosso intuito é devolver a cada proprietário a confiança e a satisfação de ter investido nesse empreendimento.

Para isso, precisamos que nos deem a oportunidade de colocar em prática tudo que nossa chapa estudou e se dedicou. Só assim será possível promover uma verdadeira mudança. Nosso condomínio precisa urgentemente de seriedade e força de vontade para fazer a diferença.

Contamos com seu voto!

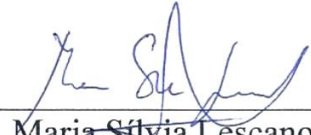
Obrigado pela atenção.

Um grande abraço, de seus vizinhos...



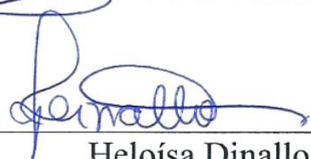
---

Glauber Oscar Santana



---

Maria Silvia Lescano



---

Heloísa Dinallo