




Boletim

INFORMATIVO

AMOVIM - Associação dos Moradores do Vale da Mata

Edição 31 . JUNHO . 2021



Obras do sistema de água estão concluídas

A Associação de Moradores do Vale da Mata acaba de concluir uma das mais importantes obras do Residencial. Aprovada na assembleia de março/21, a perfuração de um novo poço artesiano com a construção da adutora e instalação do sistema de abastecimento de água no condomínio está concluída com sucesso, trazendo benefícios a todos os proprietários de imóveis no Vale da Mata.

Veja na página 3



INADIMPLÊNCIA

Uma questão séria que afeta até o inadimplente

A inadimplência é um problema que permeia a grande maioria dos condomínios e que, especialmente nas associações de condomínios horizontais, causa muita polêmica, discussão e até desentendimentos.

Quando um grupo de pessoas se associa para cuidar de uma causa comum e defender direitos e deveres de todos que são envolvidos e que, de alguma forma tem interesse nas questões, forma-se uma associação.

No entanto, para ela ser mantida e, principalmente, os serviços e benefícios que ela pode oferecer à sua comunidade, existem custos, que devem ser rateados entre todos. Acontece que alguns dos interessados e beneficiários não arcam com esta responsabilidade e se tornam inadimplentes.

São muitos os motivos que causam a inadimplência, como os problemas financeiros advindos da perda de um emprego ou de uma fonte de renda, os gastos inesperados com tratamentos de saúde para o associado ou alguém de sua família, ou simplesmente o descontrole das contas.

Mas tem, ainda, aqueles que são inadimplentes não por falta de

recursos, mas porque acham que não devem pagar e preferem gastar seu dinheiro de outras formas, ou ainda porque não concordam com algo aprovado pela maioria em assembleia, não respeitam esta decisão ou, simplesmente, não têm qualquer preocupação de ordem ética.

Estes acabam se beneficiando de um sistema de Justiça frágil e ineficiente e valem-se das inúmeras possibilidades que a Constituição e as leis lhes oferecem para prolongar o pagamento de suas dívidas.

Apesar das diferenças, o ponto em comum entre esses casos é a situação delicada que envolve a pessoa devedora, a administração do condomínio e os demais envolvidos, que lutam para manter em dia os seus compromissos.

No caso do Vale da Mata não é diferente. Certamente temos aqui inadimplentes de todas as causas citadas, mas no entendimento da AMOVIM, nenhuma delas justifica e permite que um proprietário de imóvel no Residencial fique sem pagar a sua parte no desenvolvimento e crescimento do local escolhido para se viver, ter um refúgio para descansar nos finais de semana ou

mesmo investir.

O ponto mais importante que é preciso levar em consideração é que, pagando ou não a taxa mensal, bem como os rateios feitos para obras e melhorias extraordinárias, TODOS se beneficiam dos serviços que são planejados e executados pela Associação, trazendo, inclusive, uma grande valorização para os imóveis do local.

Hoje a AMOVIM está com um valor de R\$ 442.822,69 a receber de inadimplentes, uma soma que considera-se alta e poderia fazer muita diferença no crescimento, evolução e valorização do Residencial Vale da Mata. A diretoria da Associação considera que se todos pagassem em dia, mais melhorias poderiam se tornar realidade e reafirma sua posição que, quando há inadimplência, os próprios inadimplentes são, também, prejudicados, pois seus imóveis se desvalorizam. Com todos pagando suas taxas, ainda se evitaria a criação de taxas extras, como ocorreu, por exemplo, com a taxa para a construção do novo poço artesiano.

Mas, mesmo com estes números, temos uma notícia boa que nos parece digna de se comemorar, pois neste mês de maio, tivemos um percentual de 16% de inadimplência, que é o menor dos últimos 14 meses. Temos, ainda, conseguido fazer vários acordos com proprietários inadimplentes, no sentido de negociar a forma de pagamento para que fiquem em dia com seus compromissos junto a Associação.

A nova diretoria da AMOVIM faz um apelo aos que se encontram em situação de inadimplência, para que procurem a administração do Residencial e, em comum acordo e através do diálogo, possam colocar fim às cobranças e regularizar a sua situação.

NOVO POÇO ARTESIANO

Funcionando a todo vapor

A AMOVM acabou de concluir as obras do poço artesiano e adutora do Residencial, iniciada em março último e finalizada neste mês de junho. A obra passou por 3 etapas, com a definição de local e perfuração do poço artesiano, a construção da adutora e a instalação do poço, com a colocação da bomba e ligação da parte elétrica e hidráulica.

Durante a execução dos trabalhos, muitas foram as dificuldades encontradas, mas todas foram superadas e uma das mais importantes obras para o nosso condomínio, principalmente neste momento, em que mais proprietários resolveram construir no Vale da Mata, foi concluída com sucesso.

Como o poço foi construído na parte baixa do condomínio e o reservatório fica na parte mais alta, foi necessária a instalação de uma bomba mais potente e, devido a este fato, foi necessário solicitar a Cemig a liberação de mais carga para o clube. Consequentemente foi necessário construir um novo padrão de energia, que ficou longe do local onde foi instalado o poço e isto exigiu a instalação de uma rede elétrica extensa para ligar os equipamentos elétricos, necessários ao funcionamento do sistema.

Durante a obra tivemos algumas interrupções no abastecimento de água, o que consideramos pouco, devido a dificuldade que se apresentou para fazer as escavações da adutora junto à rede de distribuição.

A CONDUTO SOLUÇÕES, empresa contratada para execu-



Colocação da bomba



Ruas limpas e restauradas



Instalação de equipamentos hidráulicos



Quadro de comando elétrico do poço artesiano

tar a obra, foi de extrema importância para o sucesso e conclusão total dos serviços, pois nos ajudou muito com sua competência e bom relacionamento junto a Hidropoços, auxiliando na definição dos equipamentos necessários para a instalação e automação do poço artesiano. A CONDUTO foi uma grande parceira neste desafio, pois além de cumprir rigorosamente seu contrato, nos ajudou buscando melhores soluções e melhores preços.

Finalmente o Residencial Vale da Mata tem um novo poço artesiano, já em funcionamento, com uma vazão de 6.540 L/H que, junto ao outro poço nos dá segurança no fornecimento de água a todos os moradores e obras do Residencial.

Mas, mesmo assim, reiteramos nossa postura e conduta, ao solicitar a todos os moradores e proprietários em obra que façam um uso consciente da água, que é um bem essencial e finito.

AGORA, NOSSA
CONVERSA é sobre



Critérios para o início de sua obra no Residencial

Uma providência importante que deve ser tomada por quem adquiriu um lote e pretende iniciar sua obra é procurar a Administração e solicitar uma cópia de todos os regimentos, pois assim poderá, juntamente com um profissional habilitado, planejar e executar a sua obra dentro das regras do Residencial para evitar problemas futuros.

O Regimento afirma que antes mesmo de iniciar o projeto de ocupação das unidades residenciais, o proprietário deve procurar a Administração do Residencial, pois não é permitido iniciar nenhuma obra, construção, demolição, movimentação de terra, colocação de cercas e fechamento de divisas sem uma autorização prévia e formal da Associação.

Uma das primeiras informações que devem ser passadas aos profissionais é que é preciso observar os distanciamentos, pois o Regimento prevê um recuo de 5,00m na frente, ou seja, esta medida precisa ser observada da linha de divisa do lote ou alinhamento com o passeio até o início da edificação. Da mesma forma, os recuos laterais e dos fundos também precisam ser observados, pois precisam ter a medida mínima de 3m, sendo que a faixa de recuo das divisas das unidades residenciais só deverá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra destinação, ou seja, não é permitido nenhum tipo de edificação em qualquer uma das divisas de lotes.

Nesta edição vamos falar um pouco do capítulo 14 do Regimento Interno do Vale da Mata, que define critérios e normas que devem ser observadas para o início das construções no Residencial.

Primeiros passos

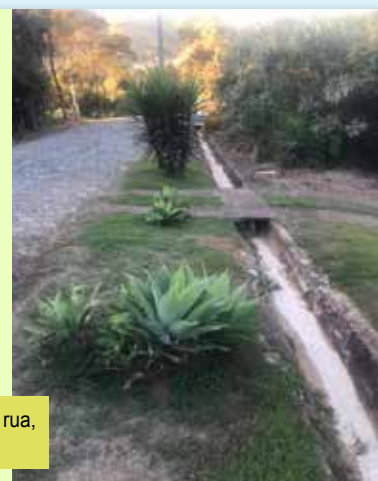
Outro aspecto importante que é previsto no Regimento Geral é que antes de iniciar a obra, os proprietários deverão construir um reservatório de água, com no mínimo 3 mil litros e solicitar a instalação de um hidrômetro, que é especificado e instalado pela Associação após ser adquirido pelo proprietário. E a primeira obra a ser feita deverá ser a construção de uma fossa, que pode ser provisória, com um cubículo fechado para uso temporário dos operários, mas que deverá ser desinfetada e aterrada após a conclusão da obra. A fossa definitiva deve ser construída a partir de projetos específicos obedecendo às normas sanitárias vigentes.

Conforme determina o artigo 23 da Lei Complementar 04/2007 da Prefeitura Municipal de Rio Acima, as obras com afastamento do alinhamento em terrenos situados em vias pavimentadas, como é o caso do Vale da Mata, será exigido um TAPUME com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), montado ao longo do alinhamento.

Cuidados ao construir o acesso

As rampas de acesso às unidades residenciais devem obedecer regras que são definidas no Regimento Interno e no código de obras do município de Rio Acima e deverão iniciar sempre no alinhamento frontal do lote. Em hipótese alguma, devem se iniciar na rua e não podem ocupar, interromper ou invadir o espaço do passeio, nem mesmo interferir no sistema de drenagem pluvial do condomínio que é feito pelas canaletas que passam na frente dos lotes.

Rampa de acesso para a unidade residencial, sem ocupar a rua, obstruir o passeio e mantendo a canaleta de água pluvial.



Definição de tamanhos, cercas e terraplenagem



AGORA, NOSSA CONVERSA é sobre

Existem ainda no Regimento Interno do Vale da Mata outros critérios que devem ser observados antes mesmo de se iniciar os projetos para as construções no Residencial, que muitas vezes podem não ser observados e trazer consequências já no início dos processos de aprovação.

As casas no Vale da Mata deverão ter, no mínimo, uma área total construída de 150m² e metragens menores que esta não serão aprovadas pela Associação. A área impermeável poderá ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área da área total do lote e as áreas de projeção horizontal da construção principal e das construções secundárias construídas não poderão ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área total do lote.

O fechamento dos lotes com as divisas deverá ser feito com cercas, não sendo permitida a construção de muros de alvenaria e os fechamentos podem utilizar de recursos como a plantação de cerca viva, devidamente tratada, de madeira rústica, de tela, ou de outro material, desde que estejam em harmonia com o estilo da construção. No entanto, o regimento prevê que não serão permitidas cercas de arame farpado e a construção de muros divisórios de alvenaria de qualquer tipo com altura superior a 0,40m a partir do nível do terreno. De modo geral estes muros com 40cm de altura podem servir de base para os mourões das cercas. O projeto detalhando os fechamentos das divisas deve ter aprovação e autorização por escrito da Associação.

Outra etapa importante no início das construções e que deve ter uma atenção absoluta dos proprietários e responsáveis técnicos é a TERRAPLENAGEM, pois é necessário um projeto específico que vai orientar sobre os volumes de cortes, aterros, taludes, transporte, remoção e transferência de terras. Um dos aspectos que é mencionado no regimento é que se for necessário fazer remoção de terra e entulhos, estes só poderão ser transportados mediante autorização prévia da Associação e depositados em lugar autori-



zado pela Prefeitura Municipal de Rio Acima, todas precedidas de registro por escrito. Existe também a orientação de que as áreas onde foram executadas obras de terraplanagem e taludes deverão ser reabilitadas e revegetadas pelo proprietário, antes do período chuvoso do ano. Reforçamos a atenção que os proprietários devem ter ao construir taludes nas divisas, especialmente quando existir edificação no lote do vizinho, para que, caso haja algum deslizamento, esta não seja atingida.

Para finalizar é exigido que as obras sejam fechadas com tapumes e que tenham um “barracão de obras” para guarda de materiais e ferramentas que seja fechado, além da estrutura mínima de água e sanitário para os operários, para que estes não usem os lotes vizinhos como banheiros. E é bom lembrar também que o regimento prevê que não é permitida a permanência no Residencial de qualquer pessoal ligado a obras fora do horário estipulado, ou seja, de segunda a sexta-feira de 7h às 18h e que aos sábados, domingos e feriados as obras devem estar paralisadas.

O excesso de velocidade nas ruas do Vale pode prejudicar a todos

Mesmo após uma campanha que a diretoria fez solicitando atenção para que a velocidade de 30 km/h nas ruas do Residencial fosse respeitada, observamos que alguns motoristas ainda desrespeitam esta regra de trânsito, trafegando em velocidades bem mais altas e colocando em risco alguns aspectos que são importantes lembrar. Além dos riscos de acidente que estes motoristas correm, as pessoas que circulam nas ruas bem como os animais também correm riscos de serem atropelados.

Outra preocupação constante da Associação é que, como nossas ruas são pavimentadas com um calçamento poliédrico, com pedras irregulares, estas podem se soltar e o piso ficar danificado quando veículos circulam em velocidades

superiores a permitida e, principalmente, quando estes veículos são caminhões carregados de materiais de construção.

Uma das ações que a diretoria pensa em tomar e que está evitando, é colocar vários quebra molas em todas as ruas do Residencial, o que de um lado poderá resolver a questão da velocidade, mas que, por outro lado irá prejudicar aqueles que respeitam as regras, pois a circulação em locais com quebra molas é incômoda e, muitas vezes, prejudicial aos veículos.

Portanto, mais uma vez, pedimos a colaboração de todos os moradores e, principalmente, aos proprietários que estão em obras, orientando seus fornecedores e avisando desta tão importante regra interna.



Passeios já se encontram recompostos

Ao final da obra de construção da adutora, os passeios das ruas por onde passa a tubulação que leva água ao reservatório central foram recompostos e já se encontram sedimentados e limpos para utilização das pessoas que circulam pelo Residencial.



COMO EVITAR OS QUEBRA MOLAS ?

TRAFEGANDO A 30Km NAS RUAS DO CONDOMÍNIO

VELOCIDADE ACIMA DO PERMITIDO DANIFICA O CALÇAMENTO E COLOCA EM RISCO A SEGURANÇA DE TODOS.

30 km/h

RESPEITE A VELOCIDADE E AJUDE A EVITAR A COLOCAÇÃO DE QUEBRA MOLAS NAS NOSSAS RUAS. COLABORE !

Residencial **ValedaMata**

BALANCETE MENSAL

PERÍODO: MAIO DE 2021

DRE RESUMIDO

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO



RESULTADO DO MÊS ABRIL 2021 R\$ **25.453,97**

A - RECEITAS

Receita com taxas Associativas	R\$	41.729,80
Receita com Taxa Extra	R\$	44.906,40
Receita com taxas associativas em atraso	R\$	3.312,94
Receita não Identificada	R\$	300,00
Arrecadação consumo de água	R\$	1.889,22
Juros	R\$	8,42
TOTAL DE RECEITAS NO PERÍODO	R\$	92.146,78

B - DESPESAS

Salários e Ordenados	R\$	9.949,87
INSS SOBRE FOLHA	R\$	3.873,95
INSS retido em Nota Fiscal	R\$	1.545,55
FGTS	R\$	933,66
Alimentação aos trabalhadores	R\$	1.111,80
Vale Transporte	R\$	900,00
Energia elétrica - portaria e poço artesiano	R\$	1.262,71
Assessoria Jurídica	R\$	1.650,00
Honorários de Consultoria em engenharia civil	R\$	850,00
Fretes e Carretos	R\$	249,64
Serviços Prestados PJ ou PF:		
Mão de obra de instalação novo padrão Cemig - alvenaria e elétrica	R\$	1.300,00
Honorários contábeis	R\$	1.100,00
Honorários serviços administração e gestão de pessoal	R\$	2.800,00
Conservação e limpeza	R\$	240,00
Instalações e manutenções prediais:		
2ª/3ª e última parcela ref. a perfuração poço artesiano	R\$	25.519,76
Troca de 11 pontos de iluminação	R\$	1.155,00
Reposição de fibra rompida	R\$	570,00
Papelaria	R\$	55,80
Despesas Cartorárias:		
Registro das Atas da AGO e AGE de 13/03/2021	R\$	1.721,85
Baixa protesto ref. multa IGAM - 2018	R\$	379,33
Fotocópias e encardernações	R\$	12,00
Despesas bancárias	R\$	815,75
Materiais de construção:		
Material de construção do suporte do quadro de comando e cx do barrilete do poço artesiano	R\$	2.365,90
Material de construção da parte de alvenaria padrão Cemig	R\$	422,00
Postes de madeira p/ suporte da fiação para ligação elétrica do poço artesiano	R\$	837,00
Capa para celular da portaria	R\$	120,00
Materiais elétricos e hidráulicos:		
Material hidráulico para reparo na rede durante obra da adutora	R\$	959,25
Conexões para tubulação da rede adutora	R\$	1.927,34
1ª parcela pagto tubo PEAD para construção da adutora	R\$	22.559,35
Novo padrão Cemig (parte de postes e cabos)	R\$	6.573,00
Material elétrico para ligação do poço artesiano ao padrão Cemig	R\$	5.361,25
Instalação de desjuntor e fotocelular no clube	R\$	280,00
Telefone e internet	R\$	159,90
Manutenção e atualização site	R\$	200,00
Locação sistema financeiro	R\$	208,67
Sistema de segurança - controle acesso (biometria) e câmeras portaria/clube	R\$	2.690,00
Combustível e lubrificantes para roçadeira e soprador	R\$	115,28
PIS / PASEP	R\$	116,71
Despesas judiciais - ajuizamento de processos de cobrança	R\$	439,37
ISS	R\$	282,86
Energia elétrica - clube	R\$	265,55
TOTAL DE DESPESAS NO PERÍODO	R\$	103.880,10

RESULTADO NO PERÍODO = A - B	-R\$	11.733,32
Banco Itaú - Conta Corrente	R\$	65.532,72
Fundo de Reserva - Aplicações financeiras	R\$	101.144,80
Fundo de obra - aplicação financeira - saldo para pagamento contrato Hidropoços	R\$	0,43
Saldo a receber - inadimplência setembro de 2017 a maio de 2021	R\$	442.822,69
Percentual da inadimplência em maio/2021		16%

Acesse o nosso site e divulgue o Residencial Vale da Mata

www.condominiovaledamata.com.br